

| | | | | |
|--|--|--|----------------------|------------------------------|
| Stadt Heilbronn | Dez. IV | Amt: Planungs- und Baurechtsamt | Datum: 09.10.2017 | GR-Drucks. Nr. 307 |
| Az.: 63.PL/stm-61.22 | | App: 3282 | | |
| Vorberatung | | Entscheidung | | |
| V B+U BE Wi J Uml BBR <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | | V B+U BE Wi J Uml GR BMA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | | |
| Tag: 17.10.2017 | | Tag: 26.10.2017 | | |
| <input type="checkbox"/> öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich | | <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich | | |
| Anlagen: | - Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.10.2017 | | | |
| | - Bericht zur Beteiligung der Behörden, Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 05.10.2017 mit Anlage | | | |
| Bezug: | - GR-DS 148 (Entwurfsbeschluss am 06.07.2017) | | | |
| Betreff: | Bebauungsplan 40/13 Heilbronn-Neckargartach „Im Neckargarten II“ - erneuter Entwurfsbeschluss - | | | |

I. Antrag

- 1) Die in den beiliegenden Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.10.2017 und den Bericht zur Beteiligung der Behörden, Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 05.10.2017 wiedergegebenen Stellungnahmen können nicht berücksichtigt werden.
- 2) Der Bebauungsplan 40/13 Heilbronn Neckargartach zur Änderung der Bebauungspläne 37/4, 40/10 und 40/11

„Im Neckargarten II“

für die Flurstücke der Markung Neckargartach 80 (teilw., Neckartalstraße), 5247/1, 5248, 5248/1, 5249/2 (teilw.), 5249/3, 5251/1

wird als

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 05.10.2017 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

Für den Bebauungsplan gelten die Begründung vom 05.10.2017 mit Umweltbericht des Büros Zieger-Machauer, Altlußheim vom 09.05.2017, der Gestaltungsplan vom 25.04.2017, die Alternativenprüfung vom 16.02.2017, die Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Möbelhauses in der Stadt Heilbronn des Büros Dr. Acocella, Lörrach vom 21.02.2017, das Gutachten zur

Ermittlung der Auswirkungen auf das Klima des Ingenieurbüros Rau, Heilbronn vom 11.01.2017, die lufthygienische Untersuchung des Ingenieurbüros Rau, Heilbronn vom 05.05.2017 sowie die schalltechnische Untersuchung des Büros BIT Ingenieure, Öhringen in Zusammenarbeit mit RW-Bauphysik, Schwäbisch Hall vom 26.04.2017.

II. Sachverhalt

1. Planaufstellungserfordernis

Nach Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung des Plangebiets sollen die bestehenden Gewächshäuser sowie die Außenausstellungsflächen des benachbarten Gartenbaubetriebs zurückgebaut werden. An deren Stelle soll ein Möbeleinrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von max. 36.500 m² angesiedelt werden. Weiterhin muss die Anbindung an die Neckartalstraße ausgebaut werden. Die Verkaufs- und Servicebereiche des Gartencenters bleiben bestehen.

Mit dem Bebauungsplan 40/13 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein entsprechendes Flächenangebot geschaffen werden: Hierfür sind die Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen (Gewächshäuser) und die Änderung der Sondergebietsflächen sowie der Erschließung erforderlich.

2. Städtebauliche Erläuterung

2.1. Aussagen zur Konzeption

Der vorliegende Bebauungsplan schafft das Planungsrecht für den Bau eines neuen Möbeleinrichtungshauses; hierfür soll als Art der Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbeleinrichtungshaus festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche ist mit 36.500 m² (großflächiger Einzelhandel) projektiert. Um schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Versorgungszentren auszuschließen, wurde im Verfahren eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

Das Grundstück des Möbeleinrichtungshauses soll für den Kundenverkehr über die Neckartalstraße erschlossen werden. Über die Georg-Vogel-Straße und die Straße Im Neckargarten soll die Warenanlieferung erfolgen.

Durch die Ansiedlung des Möbeleinrichtungshauses werden zusätzliche Kundenstellplätze benötigt, die auch auf Flächen bereitgestellt werden sollen, die derzeit noch von dem Gartenfachmarkt als Außenverkaufsfläche und Modellgärten genutzt werden. Der Außenverkauf soll nun auf eine Fläche südlich des Gartenfachmarkts verlegt werden.

2.2. Alternativenprüfung

Da das Möbeleinrichtungshaus außerhalb der im Regionalplan abgegrenzten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete angesiedelt werden soll, wurden Standortalternativen innerhalb der festgelegten Vorbehaltsgebiete geprüft. Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Stadt Heilbronn keine ausreichend großen Flächen für einen alternativen Standort zur Errichtung des geplanten Möbeleinrichtungshauses zur Verfügung stellen kann. Daher stellt die Neuausweisung eines Sondergebiets am Planstandort Im Neckargarten die sinnvollste Variante dar.

2.3. Verträglichkeitsuntersuchung

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Möbelhauses in der Stadt Heilbronn durch das Büro Dr. Donato Acocella, Lörrach durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass keine signifikanten schädlichen Auswirkungen auf entsprechende Einzelhandelseinrichtungen im potenziellen Einzugsbereich zu erwarten sind.

Die Verkaufsflächen des geplanten Möbelhauses sind auf 36.500 m² begrenzt. Auf dem Betriebsgrundstück des benachbarten Möbelhauses in der Neckargartacher Straße 120 sind insgesamt 42.000 m² Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel genehmigt.

Die raumordnerischen Bewertungskriterien (Kongruenzgebot [Einfügen des Vorhabens in das zentralörtliche Versorgungssystem], Beeinträchtigungsverbot [Nicht-Beeinträchtigen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems sowie der verbrauchernahen Versorgung], Integrationsgebot [städtebauliche Integration des Vorhabens], Konzentrationsgebot) werden eingehalten.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf

3.1. Änderung des Textteils

Im Verlauf der Behördenbeteiligung wurde das Planungs- und Baurechtsamt darauf hingewiesen, dass die Festsetzung zur Regelung der zentrenrelevanten Sortimente nicht eindeutig formuliert sei. Die Festsetzung A.1.1.3 in der ausgelegten Fassung lässt verschiedene Interpretationen bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente zu. Dies gilt es mit der vorliegenden Drucksache klarzustellen. Zusätzlich sollen Ver- und Entsorgungsanlagen in den Nutzungskatalog der beiden Sondergebiete aufgenommen werden.

Da sich diese Änderungen rechtlich auswirken, ist eine erneute Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs notwendig.

Die Hinweise C.19 bis C.21 werden nachrichtlich ergänzt.

| Ausgelegte Fassung | Geänderte Fassung |
|--|--|
| <p>A.1.1. Das Sondergebiet „SO 1“ dient der Unterbringung eines Möbeleinrichtungshauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 36.500 m².</p> | <p>A.1.1. Das Sondergebiet „SO 1“ dient der Unterbringung eines Möbeleinrichtungshauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 36.500 m².</p> |
| <p>A.1.1.1. Zulässiges Hauptsortiment - Möbel, Küchen und Büromöbel auf max. 33.000 m² Verkaufsfläche</p> | <p>A.1.1.1. Zulässiges Kernsortiment - Möbel, Küchen und Büromöbel auf max. 33.000 m² Verkaufsfläche</p> |
| <p>A.1.1.2. Zulässige, nicht-zentrenrelevante Randsortimente - Leuchten auf max. 1.100 m² Verkaufsfläche - Teppiche und Bodenbeläge auf max. 1.300 m² Verkaufsfläche - Bettwaren, Gardinen und Zubehör auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche</p> | <p>A.1.1.2. Zulässige, nicht-zentrenrelevante Randsortimente - Leuchten auf max. 1.100 m² Verkaufsfläche - Teppiche und Bodenbeläge auf max. 1.300 m² Verkaufsfläche - Bettwaren, Gardinen und Zubehör auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche</p> |
| | <p>Sonstige, nicht-zentrenrelevante Ergänzungssortimente sind auf max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig.</p> |
| <p>A.1.1.3. Verkaufsflächen für die unter Ziffer D.1 aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente sind im Sondergebiet „SO 1“ auf insgesamt max. 799 m² begrenzt.</p> | <p>A.1.1.3. Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente Verkaufsflächen für die unter Ziffer D.1 aufgeführten zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimente sind im Sondergebiet „SO 1“ auf insgesamt max. 799 m² begrenzt.</p> |
| <p>Zulässige, zentrenrelevante Randsortimente - Hausrat, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe auf max. 799 m² Verkaufsfläche - Haus- und Tischwäsche auf max. 400 m² Verkaufsfläche</p> | <p>Innerhalb dieser Obergrenze zulässige, zentrenrelevante Randsortimente - Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe auf max. 799 m² Verkaufsfläche - Haus- und Tischwäsche auf max. 400 m² Verkaufsfläche</p> |

| Ausgelegte Fassung | Geänderte Fassung |
|---|---|
| <p>A.1.1.4. Sonstige Ergänzungssortimente sind auf max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei die unter Ziffer D.1 aufgeführten, zentrenrelevanten Sortimente auf die max. Verkaufsfläche von 799 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Ziffer A.1.1.3 anzurechnen sind.</p> <p>A.1.1.5. Temporäre Verkaufsflächen (Aktionsflächen) sind auf die Verkaufsflächenbegrenzungen gem. Ziffer A.1.1.1 bis A.1.1.4 anzurechnen.</p> <p>A.1.1.6. Sonstige zulässige Nutzungen [S01] - eine der Handelseinrichtung zugeordnete gastronomische Einrichtung [...] - Lagergebäude</p> <p>A.1.2.2. Sonstige zulässige Nutzungen [S02] - PKW-Stellplatzanlagen, welche dem Gartenfachmarkt und dem Möbelausstellungshaus (s. Ziffer A.1.1) dienen</p> | <p>Sonstige zentrenrelevante Ergänzungssortimente sind auf max. 50 m² Verkaufsfläche innerhalb der Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente von 799 m² Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>A.1.1.4. Temporäre Verkaufsflächen (Aktionsflächen) sind auf die Verkaufsflächenbegrenzungen gem. Ziffer A.1.1.1 bis A.1.1.3 anzurechnen.</p> <p>A.1.1.5. Sonstige zulässige Nutzungen [S01] - eine der Handelseinrichtung zugeordnete gastronomische Einrichtung [...] - Lagergebäude - Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienen</p> <p>A.1.2.2. Sonstige zulässige Nutzungen [S02] - PKW-Stellplatzanlagen, welche dem Gartenfachmarkt und dem Möbelausstellungshaus (s. Ziffer A.1.1) dienen - Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienen</p> |
| <p>C.4. Es wird auf den Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 21.02.2001 hingewiesen.</p> | <p>C.4. Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in</p> |

| Ausgelegte Fassung | Geänderte Fassung |
|--------------------|---|
| | <p>den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schau- fenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufs- und Aktionsflächen.</p> <p>C.19. Östlich des Plangebiets befindet sich der Neckar/Kanalhafen. Im unmittelbaren Bereich des Neckarufers bzw. der Straße Im Neckar- garten sind Geländeabtragungen, welche zu einer Deichsituation führen, aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht zulässig.</p> <p>C.20. Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungs- dienstes wurde das Plangebiet ab Dezember 1944 mehrmals angegriffen und bombardiert. Das Vorhandensein von Sprengbombenblind- gängern kann durch die multitemporale Luft- bildauswertung im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, somit werden flä- chenhafte Vorortprüfungen notwendig. Den Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn geeignete Überprüfungsmaßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regie- rungspräsidium Stuttgart oder einem ent- sprechend anerkannten Fachunternehmen abzustimmen. Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mindestens 14 Tage im Voraus beim Ord- nungsamt der Stadt Heilbronn anzuzeigen.</p> <p>C.21. Über dem Plangebiet verlaufen Richtfunkstre- cken. Vor der Genehmigung von baulichen Anlagen mit einer Bauhöhe von mehr als 190 m über Normalnull (NN) sind die jeweiligen Richtfunkbetreiber im Baugenehmigungsver- fahren zu beteiligen.</p> |

| Ausgelegte Fassung | Geänderte Fassung |
|--|--|
| C.19. Ein städtebaulicher Vertrag wird geschlossen. | C.22. Ein städtebaulicher Vertrag wird geschlossen. |
| D.1. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Heilbronn in der Fassung vom 14.10.2004 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher - Spielwaren, Bastelartikel - Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren - Schnittblumen - Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien - Wolle, Handarbeiten, Stoffe - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie - Sportartikel - Nähmaschinen und Zubehör u.ä. - Geschenkartikel - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Unterhaltungs- und Hauselektronik, Klein- elektrogeräte sowie Geräte der Telekommunikation - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren - optische und feinmechanische Erzeugnisse - Musikalienhandel, Ton- und Bildträger | D.1. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Heilbronn in der Fassung vom 14.10.2004 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher - Spielwaren, Bastelartikel - Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren - Schnittblumen - Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien - Wolle, Handarbeiten, Stoffe, Haus- und Tischwäsche - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie - Sportartikel - Nähmaschinen und Zubehör u.ä. - Hausrat (Haushaltswaren), Glas/Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Unterhaltungs- und Hauselektronik, Klein- elektrogeräte sowie Geräte der Telekommunikation - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren - optische und feinmechanische Erzeugnisse - Musikalienhandel, Ton- und Bildträger |

Der Lageplan des Bebauungsplans mit Planzeichnung, Legende und Textteil erhält mit diesen Änderungen das Datum 05.10.2017; auf einen erneuten Versand des Lageplans wird verzichtet.

3.2. Änderung der Begründung

Zur Klarstellung der geänderten Festsetzungen wird auch die Begründung unter Ziffer 6.1.1 a) Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen wie folgt geändert:

- Verkaufsflächendefinition

„Verkaufsflächen im Sinne des Bebauungsplans 40/13 sind alle Flächen, die dem Verkauf und der Präsentation von Waren dienen. Insbesondere zählen hierzu auch Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Verkaufsflächen im Freiraum und Aktionsflächen sowie Kasenbereiche und Schaufenster, soweit diese für Kunden zugänglich sind.

- Flexibilisierungsansatz

Für die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplan wurde ein Flexibilisierungsansatz gewählt: Neben der Verkaufsflächenobergrenze für die gesamten Sortimente des Möbeleinrichtungshauses werden für einzelne Sortimentsgruppen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Im Gegensatz zu einer starren Festsetzung der Verkaufsflächenbegrenzung für die jeweiligen Sortimentsgruppen bei denen die Summe der maximal zulässigen Sortimentsverkaufsfläche die zulässige Gesamtverkaufsfläche ergeben, kann bei dem angewendeten Flexibilisierungsansatz die Summe aller Sortiments-Verkaufsflächenobergrenzen die festgesetzte Gesamt-Verkaufsflächenobergrenze rechnerisch übersteigen; dies ist jedoch aufgrund der festgesetzten Gesamt-Verkaufsflächenobergrenze faktisch nicht möglich. Das heißt, der Betreiber des Möbeleinrichtungshauses kann nicht gleichzeitig alle Sortimentsgruppen vollständig ausschöpfen. Die Verkaufsflächenobergrenzen setzen einen Rahmen, innerhalb dessen die Verkaufsflächen flexibel bis zur jeweiligen Obergrenze belegt werden können, ohne dabei negative Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche befürchten zu müssen. Durch diese Flexibilisierung kann der Betreiber auf geänderte Marktsituationen ohne Bebauungsplanänderung oder Befreiung reagieren.

- Gesamt-Verkaufsflächenobergrenze

Der Bebauungsplan setzt im Sondergebiet „S01“ eine Gesamt-Verkaufsflächenobergrenze von maximal 36.500 m² fest. Diese Verkaufsflächenobergrenze gilt für alle angebotenen Sortimente in Summe und darf nicht überschritten werden, auch wenn einzelne Sortiments-Verkaufsflächenobergrenzen noch nicht vollständig ausgeschöpft sind.

Der Bebauungsplan 40/13 unterteilt das Sortimentsangebot in drei Bereiche:

| | |
|---------------------|--|
| Kernsortiment | Das Kernsortiment beinhaltet das hauptsächliche Sortiment, mit dem der Hauptumsatz des Betriebes getätigt werden soll. Das Kernsortiment ist das „Aushängeschild“ des Einzelhandelsbetriebs. |
| Randsortiment | Das Randsortiment beinhaltet Sortimentsgruppen, mit denen ebenfalls große Anteile des Umsatzes erzielt werden sollen. Das Randsortiment rundet das Sortimentsangebot des Einzelhandelsbetriebs ab. |
| Ergänzungssortiment | Das Ergänzungssortiment wird nur auf Kleinstflächen angeboten und trägt dementsprechend nur im geringen Umfang zum Umsatz bei. Es ergänzt das Sortimentsangebot um bspw. Verbundkäufe auszulösen |

oder zusätzliche Serviceleistungen zu erbringen (z.B. Backwarenverkauf im Eingangsbereich).

- Sortiments-Verkaufsflächenobergrenze für das Kernsortiment

Für den Kernsortimentsbereich Möbel, Küchen und Büromöbel sind Verkaufsflächen bis maximal 33.000 m² zulässig. Diese Verkaufsflächenobergrenze dient dem Schutz vor negativen Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung in der Region Heilbronn.

- Sortiments-Verkaufsflächenobergrenze für nicht-zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente

Leuchten, Teppiche und Bodenbeläge sowie Bettwaren, Gardinen und Zubehör werden zwar in Heilbronn als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft, jedoch sind diese Sortimente teilweise in den Kommunen im Einzugsbereich des Vorhabens als zentrenrelevante Sortimente eingestuft. Für diese Sortimentsgruppen werden Sortiments-Verkaufsflächenobergrenzen zwischen 1.000 m² und 1.300 m² festgesetzt. Die Begrenzung der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente schützt die Versorgungszentren der Kommunen im Einzugsgebiet, aber auch die Heilbronner Versorgungszentren vor unzulässig hohen Umverteilungswirkungen.

Zusätzlich zu den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten dürfen auch nicht-zentrenrelevante Ergänzungssortimente angeboten werden, die im Bebauungsplan nicht explizit aufgeführt sind. Um eine Beeinträchtigung schützenswerter Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind diese Ergänzungssortimente auf eine Verkaufsfläche von je 50 m² begrenzt (Kleinstflächenregelung). Selbst bei hochproduktiven Sortimenten ist bei dieser geringen Verkaufsflächengröße nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der zu einer Unverträglichkeit führen würde.

- Generelle Verkaufsflächenobergrenze für alle zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente

Da das Möbeleinrichtungshaus an einem nicht-integrierten Standort errichtet wird, wird eine Verkaufsflächenobergrenze für alle zentrenrelevanten Sortimente von insgesamt maximal 799 m² festgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente sind die unter Ziffer D.1 im Textteil des Bebauungsplans aufgeführten Sortimente. Diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist dem aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Heilbronn vom 14.10.2004 entnommen.

Auch für die zentrenrelevanten Sortimente wird der oben beschriebene Flexibilisierungsansatz angewendet: Die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 799 m² Verkaufsfläche schließt alle zentrenrelevanten Randsortimente und zentrenrelevanten Ergänzungssortimente ein. Dementsprechend kann nicht die Summe der in den einzelnen zentrenrelevanten

Randsortimentsgruppen zulässigen Sortiments-Verkaufsflächenobergrenzen realisiert werden. Durch die Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente wird gewährleistet, dass schützenswerte Versorgungsbereiche (insbesondere die Innenstadt) nicht beeinträchtigt werden.

- Sortiments-Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente

Für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimentsgruppen werden Sortiments-Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt: Dies sind zum einem für die Sortimentsgruppe Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe maximal 799 m² Verkaufsfläche und zum anderem für die Sortimentsgruppe Haus- und Tischwäsche maximal 400 m² Verkaufsfläche.

Zudem sind innerhalb der Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente von 799 m² Verkaufsfläche auch zentrenrelevante Ergänzungssortimente bis zu einer Verkaufsfläche von je 50 m² zulässig. Aufgrund der geringen zulässigen Verkaufsflächengröße für diese Ergänzungssortimente ist nicht von einer negativen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche auszugehen.

- Aktionsflächen

Im Sondergebiet „S01“ werden Aktionsflächen (temporäre Verkaufsflächen) zulässig sein. Auch für diese Flächen gelten die vorgenannten Verkaufsflächenobergrenzen und sind dementsprechend anzurechnen.“

- Ver- und Entsorgungsanlagen

In Ziffer 6.1.1 Spiegelstrich Sonstige zulässige Nutzungen der Begründung wird nach der Aufzählung der sonstigen zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „S01“ die Wortgruppe „sowie Ver- und Entsorgungsanlagen“ eingefügt. In Ziffer 6.1.2 wird der zweite Absatz wie folgt ergänzt:

„Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienen, wie z.B. Gebäude für Heizzentralen und Blockheizkraftwerke, werden in den Bebauungsplan aufgenommen.“

Die Begründung des Bebauungsplans erhält mit diesen Änderungen das Datum 05.10.2017; auf einen erneuten Versand der Begründung wird verzichtet.

4. Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig. Alle Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Zur Erschließung des Möbeleinrichtungshauses wird eine neue Einfädelspur errichtet und der bestehende Fahrradweg geringfügig verschoben. Hierfür müssen private Flächen beansprucht werden, die der Stadt Heilbronn unentgeltlich übertragen werden.

5. Einnahmen und Ausgaben

Die amtsintern anfallenden Kosten für die Planaufstellung (Verwaltungsaufwand) werden dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt, hierdurch entstehen der Stadt Einnahmen.

Die mit der Umsetzung der Planung entstehenden Kosten für den Ausbau der Grundstückerschließung von der Neckartalstraße werden vom Vorhabenträger getragen. Die Übernahme dieser Kosten sowie der Kosten für Gutachten durch die betroffenen Betriebe wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

6. Verfahren

6.1. Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept

Der Gemeinderat beschloss am 22.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans 40/13 „Im Neckargarten II“ und stimmte dem Konzept zum Bebauungsplan sowie der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Im Neckargarten“ zu.

6.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 06.03. bis einschließlich 17.03.2017 wurden die Konzepte der Bauleitpläne zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lang öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit wurde eine Stellungnahme zum Bebauungsplan und zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans abgegeben, die der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 06.07.2017 abgewogen hat. Siehe Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.05.2017.

6.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden, Nachbargemeinden und Mittelzentren im Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB vom 02.03. bis einschließlich 24.03.2017 frühzeitig gehört. Dem Regierungspräsidium Stuttgart, der IHK Heilbronn-Franken und der Stadt Bietigheim-Bissingen wurde auf Antrag eine Fristverlängerung bis zum 03.04.2017 eingeräumt.

Als höhere Raumordnungsbehörde verzichtet das Regierungspräsidium Stuttgart auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens; die Belange der Raumordnung werden im Bauleitplanverfahren abgearbeitet.

Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen, die im Rahmen dieser Vorhörung vorgebracht wurden, wurden im Bericht zur Beteiligung der Behörden, Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.05.2017 behandelt und vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.07.2017 abgewogen.

6.4. Entwurfsbeschluss

Am 06.07.2017 beschloss der Gemeinderat die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Im Neckargarten“ und den Bebauungsplan 40/13 „Im Neckargarten II“ als Entwürfe zur öffentlichen Auslegung.

6.5. Formelle Behördenbeteiligung

Die Behörden, Nachbargemeinden und Mittelzentren im Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB vom 11.07. bis einschließlich 17.08.2017 gehört.

Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen, die im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung vorgebracht wurden, werden im Bericht zur Beteiligung der Behörden, Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 05.10.2017 behandelt.

6.6. Offenlage

Vom 17.07. bis einschließlich 17.08.2017 wurden die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung, den zugrundeliegenden Gutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit wurde eine Stellungnahme zum Bebauungsplan und zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans abgegeben, die im beiliegenden Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.10.2017 behandelt wird.

6.7. Erneute Offenlage

Im Anschluss an den zweiten Entwurfsbeschluss wird der Bebauungsplan-Entwurf erneut ausgelegt. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird erneut die Möglichkeit zu Stellungnahme gegeben. Gemäß § 4a BauGB können nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und der Frist zur Stellungnahme wird auf 15 Tage verkürzt. Da es sich bei der Planänderung nur um eine Klarstellung und nicht um eine wesentlich inhaltliche Änderung der Festsetzungen handelt, und Stellungnahmen nur zur Art der Nutzung abgegeben werden können, ist die verkürzte Frist ausreichend. Die Aufnahme von Anlagen zur Ver- und Entsorgung in den Nutzungskatalog der Sondergebiete dient ebenfalls nur der Klarstellung.

III. Finanzwirtschaft

Die für Gutachten usw. benötigten Mittel in Höhe von ca. 75.000 € stehen im Teilhaushalt 63 (Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt) beim Profitcenter 511063 (Stadtplanung) unter der lfd. Nr. 13 (Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen) beim Sachkonto 42710100 (Betriebsaufwand) und der Kostenstelle 51105000 (Stadtplanung) im Haushaltsjahr 2017 zur Verfügung.

Die Einnahmen in Höhe von insgesamt ca. 127.500 € (beinhaltet den im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 40/13 entstehenden Verwaltungsaufwand von 52.500 € sowie die Kosten für die Gutachten usw. von 75.000 €) werden im Teilhaushalt 63 (Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt) beim Profitcenter 511063 (Stadtplanung) unter der lfd. Nr. 5 (Privatrechtliche Leistungsentgelte) beim Sachkonto 34610100 (Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte) und der Kostenstelle 51105000 (Stadtplanung) verbucht.

IV. Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Planunterlagen wurden vom 17.07. bis zum 17.08.2017 öffentlich ausgelegt (s. Ziffer II.6.6). Im Anschluss an den erneuten Entwurfsbeschluss wird der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung erneut 15 Tage lang öffentlich ausgelegt.

Planungs- und Baurechtsamt

Gesehen!
Bürgermeisteramt
-Dez. IV-

gez.
Dr. Christoph Böhmer
Amtsleiter

gez.
Wilfried Hajek
Bürgermeister

Bebauungsplan 40/13 Heilbronn-Neckargartach „Im Neckargarten II“ Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn – Fortschreibung für das Teilgebiet „Im Neckargarten“

Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.07.2017 bis zum 17.08.2017 (jeweils einschließlich). Die dabei abgegebenen Anregungen, Bedenken und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind nachfolgend wiedergegeben:

Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

1 Rechtsanwalt in Vertretung für Firma B. und Firma C.

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|--|
| <p>[1.1]</p> <p>Namens und im Auftrag der von uns vertretenen [Firma B.] und [Firma C.] nehmen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu den offenliegenden Entwürfen der im Betreff bezeichneten Pläne wie folgt Stellung:</p> | <p>Die vom Rechtsanwalt vertretenen Firmen betreiben in Heilbronn-Böckingen ein großflächiges Möbeleinrichtungshaus (im weiteren Verlauf der Stellungnahme Möbelhaus B/C genannt).</p> |

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|--|
| <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahme vom 17.03.2017 bleibt voll inhaltlich aufrechterhalten. Sie wird hiermit auch zum Gegenstand der Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gemacht.</p> <p>Ergänzend zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemachten Ausführungen und unter Bezugnahme auf Ihr ausführliches Schreiben vom 07.07.2017 [Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme des Rechtsanwalts im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung] wird zu den Planentwürfen Folgendes vorgetragen:</p> <p>Das Planvorhaben widerspricht zwingenden landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und damit § 1 Abs. 4 BauGB. Vor allem das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot werden nicht beachtet, auch bestehen nach wie vor Bedenken an der Beachtung des Beeinträchtigungsverbotes. Hierzu wird im Einzelnen Folgendes vorgetragen:</p> | <p>Die vom Rechtsanwalt im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahme wurde mit dem Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.05.2017 in der Sitzung des Gemeinderats am 06.07.2017 (Entwurfsbeschluss) bereits abgewogen.</p> <p>Das Planvorhaben steht im Einklang mit dem landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben (s.a. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde vom 03.04.2017 und 04.08.2017 sowie Regionalverband Heilbronn-Franken vom 21.03.2017 und 25.07.2017). Die Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. A-cocella hat rechtssicher abgeleitet, dass die raumordnerischen Bewertungskriterien Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot beachtet werden.</p> |
| <p>[1.2 Integrationsgebot]</p> <p>Das Integrationsgebot des Zieles 3.3.7.2 LEP und des Zieles 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Regionalplan) wird verletzt. Einzelhandelsgroßprojekte sind demnach vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu konzentrieren. Hiervon abweichend</p> | <p>Bei dem Planstandort Im Neckergarten handelt es sich um einen nicht-integrierten Standort. Durch die planungsrechtliche Beschränkung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VKF wird das Integrationsgebot einge-</p> |

Vorgebrachte Stellungnahme

sieht der Regionalplan die Zulässigkeit von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an ausgewiesenen Ergänzungsstandorten vor, wenn sie nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können. Diese Ergänzungsstandorte sind in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete festgelegt.

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsstandortes. Er ist im Regionalplan vielmehr als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Diese Festlegung konkretisiert das Integrationsgebot für Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und ist im Regionalplan in Abstimmung mit der Kommune festgelegt worden. Ein Abweichen hiervon ist nur in Ausnahmefällen zulässig, „wenn eine regionalplanerisch abgestimmte Standortsuche durchgeführt wurde“.

Bereits hieran mangelt es. Die Alternativenprüfung vom 16.02.2017 stellt keine solche „regionalplanerisch abgestimmte Standortsuche“ dar. Sie ist vielmehr im laufenden Planaufstellungsverfahren nachgeholt worden und nicht geeignet, die regionalplanerischen Anforderungen an das Integrationsgebot zu erfüllen.

Stellungnahme der Verwaltung

halten. (s. S. 15 Gutachten Dr. Acocella) Das Integrationsgebot gilt nicht für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (LEP 3.3.7.2).

Der Planstandort Im Neckargarten liegt genau zwischen zwei im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vom 03.07.2006 ausgewiesenen Ergänzungsstandorten; hierdurch ist am Planstandort eine räumlich funktionale Verbindung zu den als Vorbehaltsgebieten festgelegten Ergänzungsstandorten gegeben. Die Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses am Planstandort fördert die Bündelung der überörtlichen Funktionen in enger räumlicher Nachbarschaft. Damit dient das Planvorhaben den Zielen der Plansätze 2.4.2.3.2. und 2.4.3.2.3 und widerspricht ihnen keinesfalls. Insbesondere wird durch die Verbindung der beiden Ergänzungsstandorte kein neuer Ergänzungsstandort außerhalb der regionalplanerischen Ausweisung etabliert. Zudem sind die Vorbehaltsgebiete im Regionalplan gebietsscharf, aber nicht grundstücksscharf festgelegt. Gerade an den Grenzen der Ergänzungsstandorte lässt der Regionalplan Ausformungsspielraum zu.

Dass die Alternativenprüfung auf den 16.02.2017 datiert ist, bedeutet nicht, dass sie erst an diesem Datum erstellt wurde, sondern vielmehr, dass sie am 16.02.2017 zuletzt geändert wurde: Die Alternativenprüfung wurde im laufenden Verfahren fortgeschrieben. Der Nachweis der Einhaltung des Integrationsgebots erfolgt durch die Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella. (s. S. 12 ff Gutachten Dr. Acocella)

Vorgebrachte Stellungnahme

Auch liegen keine der in der Begründung zu Ziff. 2.4.3.2.4 Regionalplan vorgesehenen Abweichungsgründe vor. Weder mangelnde Flächenpotentiale noch verkehrliche Engpässe, neue Umweltschutzrechte sowie städtebauliche Gesichtspunkte sprechen gegen die Ansiedlung des Planvorhabens innerhalb der hierfür vorgesehenen Vorbehaltsgebiete Alternativstandorte A2 und A3. So wird insbesondere für den Alternativstandort A3 ausgeführt, dass sich dieser Standort in besonderem Maße für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eigne. Gleiches gilt für den Alternativstandort A2. Die in der Begründung zu Ziff. 2.4.3.2.4 Regionalplan genannten Ausnahmefälle liegen bei der Wahl des Standortes Neckargarten nicht vor.

Das Integrationsgebot ist insbesondere deshalb verletzt, weil in dem Plangebiet auf mehr als 800 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen. Maßgeblich für die Prüfung des regionalplanerischen Integrationsgebotes ist dabei nicht die ortsspezifische

Stellungnahme der Verwaltung

Die Alternativenprüfung hat sehr wohl aufgezeigt, dass insbesondere an den Alternativstandorten A2 Gewerbegebiet Böckingen Nord und A3 Bereich Weipertstraße keine ausreichend großen Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Freie, baulich ungenutzte Grundstücke sind in den vorgenannten Gebieten nur auf kleinen Flächen vorhanden, die verstreut im Untersuchungsgebiet verteilt sind. Erweiterungsmöglichkeiten, wie sie der Regionalplan vorsah, sind an den in Heilbronn festgelegten Ergänzungsstandorten nicht mehr vorhanden. Die Ansiedlung eines großflächigen Möbelhauses an der Edisonstraße (Alternativstandort A2) würde in Konkurrenz zu der dort geplanten Erweiterung des Heilbronner Innovationsparks treten. Die Flächen an der Edisonstraße sind darüber hinaus auch zu klein, um dort das Planvorhaben realisieren zu können.

Aus den vorgenannten Gründen hält die Stadt Heilbronn den Planstandort Im Neckargarten für die sinnvollste Variante. Auch die höhere Raumordnungsbehörde und der Regionalverband Heilbronn-Franken haben sich dieser Einschätzung angeschlossen (s. Bericht zur Beteiligung der Behörden, Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.05.2017). Am Planstandort besteht eine räumlich funktionale Verbindung zu den festgelegten Ergänzungsstandorten. Weiterhin profitiert der Planstandort Im Neckargarten von Synergieeffekten durch die direkte Nähe zu dem Standortverbund der sog. Möbelmeile. Diese Synergien werden langfristig allen Einzelhandelsbetrieben im näheren Umfeld nutzen.

Bei der Festsetzung im Bebauungsplan ist auf die örtliche Sortimentsliste und nicht auf Sortimentslisten im Regionalplan oder im Einzelhandelserlass abzustellen. Dies wurde auch mit der höheren Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Heilbronn-Franken so abge-

Vorgebrachte Stellungnahme

Liste. Zwar ist der Hinweis grundsätzlich richtig, dass zentrenrelevante Sortimente gemeindespezifisch festgelegt werden. Dies gilt indes nur auf der kommunalen Ebene. Für das zwingend zu beachtende landes- und regionalplanerische Integrationsgebot können allerdings nur die auf dieser Ebene maßgeblichen Vorgaben gelten, da es anderenfalls in das Belieben einer Standortkommune gestellt wäre, die raumordnerisch relevanten zentrenrelevanten Sortimente zu bestimmen und somit die Zielvorgaben zu umgehen.

Im hier relevanten Zusammenhang sind zwingend als zentrenrelevant Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe und Kunst/Antiquitäten zu bewerten. Lediglich die Teppiche werden als in der Regel zentrenrelevant qualifiziert und lassen somit einen Abwägungsspielraum auf kommunaler Ebene zu.

Stellungnahme der Verwaltung

stimmt. Ferner wurde die Heilbronner Sortimentsliste nicht im Hinblick auf das Planvorhaben aufgestellt. Die dem Bebauungsplan 40/13 zugrunde gelegte, aktuelle Sortimentsliste stammt aus dem Jahr 2001; das Sortimentskonzept für das nun geplante Möbeleinrichtungshaus liegt der Stadt Heilbronn erst seit dem Frühjahr 2016 vor, somit kann die Heilbronner Sortimentsliste unmöglich auf das Planvorhaben zugeschnitten worden sein, um so regionalplanerische Vorgaben gezielt zu umgehen.

Dass örtliche Sortimentslisten von den raumordnerischen Vorgaben im Einzelfall abweichen dürfen, wurde von der Rechtsprechung entschieden, VGH BW, Urteil vom 09.06.2011, Az.: 3 S 2584/10:

„Es war daher nicht fehlerhaft, sondern – im Gegenteil – geboten, dass die Antragsgegnerin die zentrenrelevanten Sortimente gemeindespezifisch selbst festlegt und nicht die Liste des Einzelhandelserlasses quasi unbesehen übernommen hat.“

Gleiches gilt auch für die Liste des Regionalplans, die ohnehin nur in der Begründung zu finden ist. Die Sortimentsliste der Stadt Heilbronn ist auf die örtlichen und überörtlichen Verhältnisse zugeschnitten; bei ihrer Aufstellung wurden sowohl die gemeindlichen als auch überörtlichen Verhältnisse berücksichtigt.

Die Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente richtet sich nach den Verhältnissen des konkreten Einzelfalls, dabei ist insbesondere der Zentralitätsgrad der Gemeinde von Bedeutung. Bestünde nur ein Abwägungsspielraum für Teppiche, so wäre die Festlegung ortsspezifischer Sortimentslisten kaum mehr möglich.

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|--|
| <p>Zwar wird das Sortiment Hausrat, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik und Kunstgewerbe auf 799 m² und Haus- und Tischwäsche auf 400 m² und zusammen maximal 799 m² begrenzt. Allerdings wird das zentrenrelevante Sortiment Leuchten, das der Sortimentsgruppe Einrichtungszubehör unterfällt, und Bettwaren, Gardinen und Zubehör, die entweder ebenfalls der Sortimentsgruppe Einrichtungszubehör oder der Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien zuzuordnen sind, auf insgesamt zusätzlichen 2.200 m² Verkaufsfläche zugelassen. Damit verstößt das Planvorhaben gegen das landes- und regionalplanerische Integrationsgebot.</p> | <p>Dass Leuchten als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind, ist inzwischen eher die Regel als die Ausnahme. Auch die Sortimente Bettwaren, Gardinen und Zubehör sind in Heilbronn nicht-zentrenrelevant. Somit sind im Bebauungsplan 40/13 nur Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente bis max. 799 m² Verkaufsfläche zulässig. Das Planvorhaben verstößt nicht gegen das landes- und regionalplanerische Integrationsgebot.</p> <p>Würde man die vom Anwalt vertretene Argumentation auch auf das von ihm vertretene Möbelhaus B/C anwenden, so würden dort die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente mehr als 5.000 m² betragen. Damit würde auch das Möbelhaus B/C das Integrationsgebot nicht einhalten.</p> |
| <p>[1.3 Kongruenzgebot]</p> <p>Auch das Kongruenzgebot des Zieles 3.3.7.1 LEP und 2.4.3.2.2 Regionalplan wird verletzt.</p> <p>Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan bestimmt, dass sich die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches zu richten hat. Die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche innerhalb der Region Heilbronn-Franken sind in Kapitel 2.3 Tabelle 1 dargestellt. Diese sind also verbindlich für die Abgrenzung des Bezugsraumes des zwingend zu beachtenden Kongruenzgebotes. Entsprechend Ziff. 2.3.1 Regionalplan nimmt Heilbronn zwar grundsätzlich die Funktion des Oberzentrums in der Region Heilbronn-Franken wahr (vgl. auch Ziel 2.5.8 LEP). Auf Grund der</p> | <p>Der Verflechtungsbereich eines Oberzentrums beschränkt sich nicht nur auf seinen festgelegten Mittelbereich, sondern umfasst i.d.R. die gesamte Region, zumindest jedoch die benachbarten Mittelbereiche. Dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Heilbronn sind neben dem Mittelbereich Heilbronn (350.779 Einwohner) mindestens auch die Mittelbereiche Neckarsulm (106.176 Einwohner) und Öhringen (56.237 Einwohner) zuzurechnen. Demnach hat der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Heilbronn 513.192 Einwohner (Stand Einwohnerdaten jeweils 31.12.2015, Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017).</p> |

Vorgebrachte Stellungnahme

dezentralen Lage des Oberzentrums Heilbronn in der Region, kommt den Mittelzentren Schwäbisch Hall und Bad Mergentheim in Teilbereichen oberzentrale Funktionen für jene Teilbereiche der Region zu, deren Entfernung zum Oberzentrum überdurchschnittlich groß ist. Die konkreten Verflechtungsbereiche der zentralen Orte werden in Tabelle 1 zu 2.3.1 Regionalplan abgegrenzt. Der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Heilbronn ist der Mittelbereich mit 342.449 Einwohnern (Stand: 01.01.2004) und ist somit grundsätzlich mit dem Verwaltungsraum gleichzusetzen. Es ist ohne weiteres erkennbar, dass die Verkaufsfläche des geplanten Vorhabens nicht an der Größe des Verflechtungsraumes orientiert ist.

Aus dem der Planung zugrundeliegenden Gutachten des Büros Dr. A-cocella (Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.02.2017) lässt sich nicht entnehmen, ob dem raumordnerischen Kongruenzgebot Rechnung getragen ist. Das Gutachten gibt die hierfür maßgeblichen Kriterien nicht an. Bei der Prüfung des Kongruenzgebotes kommt es maßgeblich darauf an, ob der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet oder nicht. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden.

So: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.12.2009 – 3 S 2110/08 –

Stellungnahme der Verwaltung

Für die regionalplanerische Beurteilung des Kongruenzgebots müssen die aktuellen Einwohnerdaten hinzugezogen werden; die vom Anwalt genannten Einwohnerdaten stammen aus dem Jahr 2004 und erfüllen die Anforderungen an die Aktualität der Datengrundlagen nicht. Wenn man den Verflechtungsbereich von Heilbronn nur auf seinen Mittelbereich beschränkt, so wäre auch für das von dem Anwalt vertretene Möbelhaus, das mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 42.000 m² sogar noch größer als das Planvorhaben ist, das Kongruenzgebot ebenfalls nicht eingehalten.

In der Verträglichkeitsuntersuchung wurde abgeleitet, dass das Kongruenzgebot eingehalten ist. Das Planvorhaben ist der Größe des Oberzentrums Heilbronn angemessen. (s. S. 24 ff, Ziffer 5, Gutachten Dr. A-cocella)

Eine rein schematische, die konkreten örtlichen Verhältnisse außer Acht lassende Betrachtungsweise des Kongruenzgebots verbietet sich. Dies ergibt sich bereits eindeutig aus dem (zwischenzeitlich außer Kraft getretenen) Einzelhandelserlass 2001 sowie, ebenfalls eindeutig, aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 3 S 2110/08. Nach beiden Vorgaben darf „in der Regel“ maximal 30 % Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs zufließen. Diese Vorgaben erlauben eine einzelfallorientierte, und verbieten eine schematische Betrachtungsweise. Heilbronn ist ein Oberzentrum, das am Rande der Region Heilbronn-Franken liegt. Wegen dieser Lage ist es vorgezeichnet, dass auch Kunden aus angrenzenden Regionen die Einkaufsmöglichkeiten in Heilbronn wahrnehmen werden. Würde man schematisch die 30-%-Vorgabe anwenden, würde dies dazu

Vorgebrachte Stellungnahme

Wie sich aus den Ausführungen unter Ziff. 5 (S. 24 Verträglichkeitsuntersuchung) ergibt, hält der Gutachter den Begriff des „betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs“ für problematisch. In einzelnen Gebieten, bspw. in Nähe zu einer Landes- oder Regionsgrenze, könne die tatsächliche Umsatzherkunft der Betriebe von außerhalb des Verflechtungsbereichs deutlich höher liegen als die genannten 30 %. Dies könne nach Auffassung des Gutachters nicht die „Absicht des Kongruenzgebotes sein“. Und dann weiter wörtlich:

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.

S. 25 Verträglichkeitsuntersuchung

Der Gutachter vergleicht dann in Hinblick auf das Kongruenzgebot die im Vorhaben zu erwartenden Umsätze mit der im Mittelbereich Heilbronn vorhandenen Nachfrage. Er kommt dann zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben maximal 25 % der im Mittelbereich des Oberzentrums in den vorhabenrelevanten Sortimenten vorhandene Kaufkraft binden würde und somit „nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von

Stellungnahme der Verwaltung

führen, dass Heilbronn seine Funktion als Oberzentrum gar nicht wahrnehmen kann. Bei der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel würden per se Kunden aus anderen Regionen Heilbronn aufsuchen, mit der Folge, dass gar kein großflächiger Einzelhandel in Heilbronn zulässig wäre.

Die Interpretation des Kongruenzgebotes (entsprechend der Intention des Plangebers) wurde mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Heilbronn-Franken abgestimmt. Seitens des Regionalverbands wurde bereits beim Abstimmungstermin im Juli 2016 dessen Einhaltung als gegeben angesehen: Ein Möbelhaus dieser Größe sei prädestiniert für ein Oberzentrum wie Heilbronn.

Die Grenzen der Planungsregionen sind administrativ gezogene Grenzen, die sich mehr an den Verwaltungsabgrenzungen orientieren, als an den tatsächlichen Verflechtungen (Stadt-Umland-Beziehungen). Dies wird besonders deutlich bei zentralen Orten in Nähe einer Landes- oder Regionsgrenze. Im Umkreis von weniger als 30 Fahrminuten grenzt der Mittelbereich Heilbronn an gleich vier Planungsregionen: Region Stuttgart im Süden, Region Nordschwarzwald im Südwesten, Region Mittlerer Oberrhein im Westen und Region Rhein-Neckar im Norden

Da mit einer Reduzierung der Größe des Vorhabens keine proportionale Reduzierung der Umsatzherkunft von außerhalb des Verflechtungsbereichs verbunden ist, könnte sich bei zugrunde legen der tatsächlichen Umsatzherkunft ergeben, dass im Oberzentrum Heilbronn angesichts der Randlage in der Region gar kein großflächiges Möbeleinrichtungshaus möglich wäre. Damit könnte das Oberzentrum Heilbronn jedoch nicht

Vorgebrachte Stellungnahme

außerhalb des Mittelbereichs angewiesen" ist. Er kommt dann zu dem Schluss:

Wenn die landesplanerische Einstufung eine am Rand einer Region gelegenen Stadt als Oberzentrum nicht in Frage gestellt wird, gibt es aus unserer Sicht keinen Grund, an der Einhaltung des Kongruenzgebotes zu zweifeln.

S. 27 Verträglichkeitsuntersuchung

Deutlicher kann man Zweifel an der Einhaltung des Kongruenzgebotes nicht äußern. Die hier vorgenommene Deutung des Kongruenzgebotes widerspricht auch der zitierten Rechtsprechung. Es geht bei dem Kongruenzgebot nicht um die Frage, ob in einem bestimmten Raum ausreichend Kaufkraft vorhanden ist, auf die ein Vorhaben zurückgreifen kann, sondern ob der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich kommt Schutzwirkung in zweierlei Richtung zu. Einmal wirkt er nach innen, als er die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichern und zum anderen nach außen, als er die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte gewährleisten will. Damit ist auch das Kongruenzgebot Bestandteil des Integrationsgebotes. Aus diesem Grunde ist auch auf dieser Ebene auf die Ausführungen unter [Ziffer 1.2] zum Integrationsgebot und den raumordnungsrechtlich relevanten zentrenrelevanten Sortimenten zu verweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

seinen Versorgungsauftrag für die Region erfüllen. Bei der Abwägung ist daher auch die Funktionsfähigkeit des Oberzentrums Heilbronn zu berücksichtigen.

Die Frage wie viel Kaufkraft aus benachbarten Regionen dem Planvorhaben zufließt ist für die Beurteilung des Kongruenzgebotes zwar relevant, jedoch ist es im vorliegenden Fall viel wichtiger, ob das Planvorhaben aus betriebswirtschaftlichen Gründen überhaupt auf diese Kaufkraftzuflüsse angewiesen wäre. Die Verträglichkeitsuntersuchung hat nachgewiesen, dass das Planvorhaben insgesamt und auch in den einzelnen Sortimentsbereichen, selbst beim Ausschöpfen der maximalen Verkaufsflächen, nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Mittelbereichs Heilbronn angewiesen ist. (s. S. 25 f Gutachten Dr. Accolla)

Tatsächlich sind für den Sortimentsbereich Möbel Kaufkraftabflüsse aus der Region hinaus in Mittelzentren der Region Stuttgart zu verzeichnen. Dies wurde auch von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Heilbronn-Franken mit Stellungnahme vom 07.08.2017 bestätigt:

„Die Ansiedlung eines weiteren Möbelhaus in Heilbronn halten wir [die IHK Heilbronn-Franken] für das lokale Angebot für verträglich und unter dem Aspekt der Kaufkraftabflüsse in diesem Sortiment in Richtung der Einzelhandelsagglomeration in Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen auch für vertretbar.“

Das Planvorhaben gefährdet nicht die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Regionen; durch das geplante Möbelein-

Vorgebrachte Stellungnahme

Die Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht ansatzweise geeignet, diese raumordnungsrechtliche Vorgabe zu beurteilen, was auch bereits in den einleitenden Ausführungen in Kapitel 4. (S. 23 Verträglichkeitsuntersuchung) zum Ausdruck kommt. Dort wird zwar einleitend ausgeführt, dass für die Ermittlung potentieller Auswirkungen eines Vorhabens dessen Einzugsbereich entscheidend sei. Bei einem Möbelhaus der vorgesehenen Dimension sei von einem regionalen Einzugsbereich auszugehen, von dem aber der Kernwirkungsbereich zu unterscheiden sei. Bestimmte Teilräume könnten a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal seien. Daher habe man aus Gründen der „Arbeitsrationalisierung“ eine Begrenzung der zu untersuchenden Städte vorgenommen, womit gleichzeitig einem Worst-Case-Ansatz Rechnung getragen werde, da die Auswirkungen rechnerisch auf weniger Städte konzentriert werde, als dies in der Realität der Fall sein werde. Der Gutachter legt explizit dar, dass er die grundlegenden Anforderungen an die

Stellungnahme der Verwaltung

richtungshaus werden keine Umverteilungen von mehr als 20 % ausgelöst (s. S. 45 ff Gutachten Dr. Acocella). Daher sind vorhabeninduzierte Schließungen von ansonsten marktfähigen Betrieben nicht zu erwarten. Da das geplante Möbeleinrichtungshaus überwiegend Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten wird, ist ein entsprechendes Angebot im nächstgelegenen, zentralen Ort als ausreichend verbrauchernah anzusehen (s. S. 43 Gutachten Dr. Acocella). Zudem sind Möbelhäuser (wie auch das Möbelhaus B/C) überwiegend in nicht-integrierten Lagen, außerhalb der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt; die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Mittelzentren wird nicht beeinträchtigt.

Die Ausführungen in Kapitel 4 haben sich ausschließlich auf die Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot bezogen und begründet, warum ein in der Tendenz zu kleiner Einzugsbereich die rechnerisch ermittelten Umverteilungen erhöht. Mit dem Kongruenzgebot (das im anschließenden Kapitel 5 behandelt wird) haben diese Ausführungen nichts zu tun.

Vorgebrachte Stellungnahme

Prüfung des Kongruenzgebotes nicht beachtet und stellt dies als abgestimmt dar. Für ein Möbelhaus dieser Größenordnung völlig atypisch wird daher auch ein Einzugsradius von nur 30 Fahrzeitenminuten festgelegt und somit unterstellt, dass der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich, der tatsächlich erheblich größer ist, auf diesen abgestimmten Fahrzeitenradius beschränkt werde. Damit widerspricht das Gutachten grundlegenden methodischen Anforderungen.

Richtigerweise ist, worauf der Gutachter an anderer Stelle hinweist, vielmehr den betriebswirtschaftlichen Einzugsbereich mit dem mittelfunktionalen Verflechtungsbereich zu vergleichen. Selbst wenn Bezugspunkt die gesamte Region wäre, müsste jedenfalls zunächst ermittelt werden, aus welchen Bereichen das konkret geplante Vorhaben seine Kaufkraft bezieht, also aus welchen Bereichen die betrieblichen Kunden zu erwarten sind. Angesichts der Randlage des Vorhabenstandortes zur Region Stuttgart und anderen angrenzenden Regionen wird sich zeigen – dies lässt sich auch bereits aus den Ausführungen der Verträglichkeitsuntersuchung ableiten – dass mehr als 30 % der für das Vorhaben benötigten Kaufkraft von außerhalb der Region Heilbronn generiert wird. Dass dabei eine räumliche Besonderheit darin bestehe, dass sich die Stadt Heilbronn in Randlage zu anderen Regionen befinde, also die Bezugsräume eng beieinander lägen und sich zwangsläufig überschneiden, kommt es dabei nicht an. Dies ist vielmehr zwingende Folge der raumordnerisch zwingend zu beachtenden Vorgaben.

Vgl. hierzu: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.07.2012 – 3 S 351/11 – BRS 79, Nr. 10

Stellungnahme der Verwaltung

Gerade in verdichteten Räumen (wie dem Neckartal zwischen Stuttgart und Heilbronn) können Überschneidungen der Verflechtungsbereiche real nicht gänzlich ausgeschlossen werden und entsprechen vielmehr den tatsächlichen Wirtschaftsbeziehungen. Durch die Randlage des Oberzentrums Heilbronn zu anderen Regionen kommt es zu Kaufkraftflüssen in beide Richtungen: Wenn dem Planvorhaben, wie durch den Anwalt geschehen, Kaufkraftzuflüsse aus anderen Regionen von mehr als 30 % unterstellt werden, so muss auch anerkannt werden, dass Kaufkraftflüsse in die gegengesetzte Richtung laufen. Durch das Planvorhaben werden die Mittelzentren in den umliegenden Regionen in ihrer zentralörtlichen Funktion nicht beeinträchtigt. Wenn im Gegenzug jedoch die durch Planvorhaben ausgelöste Kaufkraftzuflüsse in die Region auf 30 % beschränkt werden, wären im Oberzentrum Heilbronn u.U. gar keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Somit steht die Beschränkung der Kaufkraftzuflüsse in Konkurrenz zum Funktionserhalt des Oberzentrums Heilbronn. Laut Plansatz 2.3.0.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2006 sind im Oberzentrum Einrichtungen für die überörtliche Versorgung und „darüber hinaus für die Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs im oberzentralen Verflechtungsbereich, d.h. in der Regel in der Region“ zu sichern und zu fördern. Sollten jedoch

Vorgebrachte Stellungnahme

Auf Grund der vorstehend dargelegten methodischen Ungenauigkeit, kann daher nicht festgestellt werden, dass das Vorhaben nicht gegen das Beeinträchtungsverbot verstößt. Insgesamt ist festzustellen, dass zwingende Zielvorgaben des Raumordnungsrechtes nicht beachtet werden bzw. anhand der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollzogen werden kann, ob sie beachtet sind.

Stellungnahme der Verwaltung

großflächige Einzelhandelsbetriebe in Heilbronn aufgrund seiner Randlage zu anderen Regionen unzulässig sein, so kann der Grundsatz der überörtlichen Versorgung nicht erfüllt werden.

Für das Möbelhaus B/C kann die Umsatzherkunft anhand der Kundenherkunftserfassung zweifelsfrei ermittelt werden. Sollten dort mehr als 30 % der Umsätze außerhalb des Verflechtungsbereichs Heilbronn generiert werden, so würde dieser Betrieb dennoch nicht als inkongruent eingestuft, weil er in seiner Größe zum Oberzentrum Heilbronn passt.

Warum nach all den Ausführungen zum Kongruenzgebot eine Schlussfolgerung zum Beeinträchtungsverbot gezogen wird, erschließt sich nicht.

Auf Grundlage der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella kann nachvollzogen werden, dass die verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung eingehalten werden (zusammenfassend auf S. 56 ff Gutachten Dr. Acocella, mit Verweisen auf die entsprechenden Stellen, an denen dies abgeleitet wurde).

Der Gutachter, Herr Dr. Urs Fürst vom Büro Dr. Acocella, hat in einer Stellungnahme vom 04.10.2017 die von ihm angewandte Methodik dezidiert dargelegt. Diese Stellungnahme ist an den Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit angehängt und ist Gegenstand der Abwägung. Die Stadt Heilbronn macht sich diese Stellungnahme zu eigen.

Vorgebrachte Stellungnahme

[1.4 Verkehrsuntersuchung]

Die der Planung zugrundeliegende Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass sich die Erschließungssituation im Umfeld des Plangebiets und damit auch im Bereich des Grundstücks unserer Mandantinnen ganz erheblich verschlechtern wird. Bereits die bestehende verkehrliche Belastung im Saarland Kreisel ist als kritisch zu bewerten. Die Gutachter stellen fest, dass es bereits im Prognose-Nullfall 2025 auf Grund der erhöhten Verkehrsmengen zu Überlastungserscheinungen komme. Diese Überlastungserscheinungen decken sich mit der realen Wahrnehmung vor Ort. Der Saarland Kreisel ist nicht nur „kurzzeitig“ überlastet, sondern weist in erheblich weitergehenden zeitlichen Umfang Überlastungserscheinungen auf. Diese Überlastungserscheinungen werden sich im Prognose-Planfall verstärken. Die Verkehrsbelastung mit bereits jetzt mit über 40.000 Fahrzeugen/24 Stunden* noch erheblich weitergehender steigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurde eine umfassende Verkehrsuntersuchung inklusive Verkehrssimulation als verkehrliche Machbarkeitsstudie vor Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Als Grundlage sind hierfür aktuelle Verkehrsdaten aus videogestützten 24-Stunden-Zählungen über mehrere Tage verwendet worden. Der Straßenbaulastträger legt bei Neuanordnungen stets Wert auf die Funktionalität der Erschließung und des umliegenden Verkehrssystems.

*Die Verkehrsstärke von ca. 40.000 Kfz/24h gilt für die Neckartalstraße, nicht für den Saarlandkreisel.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass der signalisierte Knotenpunkt „Saarlandkreisel“ sowohl im Analysejahr 2015 als auch im Prognosejahr 2025 mit dem zusätzlichen Verkehr des geplanten Möbelmarktes ohne Einschränkungen funktioniert: Der Saarlandkreisel erreicht für den motorisierten Verkehr in der morgendlichen (7:15 - 8:15 Uhr) und nachmittäglichen (15:45 - 16:45 Uhr) Spitzenstunde des Analysejahres 2015 sowie in der nachmittäglichen Spitzenstunde des Prognosejahres 2025 Gesamtqualitätsstufe A (QSV A (sehr gut) = sehr kurze Wartezeiten (bis 20 sek.)) und ist damit in der maßgebenden Spitzenstunde leistungsfähig. Maßgebend für die Beurteilung der Verkehrsqualität eines Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage (Ampel) ist die schlechteste Qualitätsstufe für einen einzelnen Fahrstreifen.

Die Leistungsfähigkeit sowie die Betriebssicherheit des Knotenpunktes sind sowohl nach den theoretischen Berechnungen nach dem Handbuch

Vorgebrachte Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), als auch mit der Verkehrsflusssimulation nachgewiesen worden. Die Leistungsfähigkeit ist außerhalb der betrachteten Spitzenstunde (maximalen Verkehrsstärke) generell gegeben. Der induzierte bzw. zusätzliche Einkaufsverkehr des Möbelhauses B/C sowie anderer Einzelhändler befindet sich vorrangig außerhalb der ermittelten Spitzenzeit. Bei Fahrten zu einer neuen Einrichtung handelt es sich zudem nicht ausschließlich um Kundenverkehr. Ein Teil der Kunden befindet sich auf der Fahrt zu einem anderen Ziel und tätigt seinen Einkauf als Zwischenstopp (Mitnahmeeffekte, z. B. als Gelegenheitsstopp usw.). Weitere Effekte sind der Konkurrenzeffekt (Konkurrenz durch vergleichbare Einrichtungen in der Nähe) und der Verbundeffekt (Gemeinsamer Kundenverkehr beider Nutzungen).

Aufgrund der erhöhten Verkehrsmengen auf der Neckartalstraße kommt es am Saarlandkreisel vereinzelt zu kurzzeitigen Überlastungserscheinungen im inneren Knotenpunktbereich. Die Verkehrsflusssimulation zeigt, dass im Inneren des Saarlandkreisels in der Prognose größere Aufstelllängen entstehen. Um auch künftig einen reibungsfreien und koordinierten Verkehrsablauf zu Spitzenzeiten mit erhöhten Verkehrsstärken zu gewährleisten, wird die Steuerung der Lichtsignalanlage optimiert.

Die zentrale Verbindungsfunktion der Neckartalstraße dient vor allem als Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Heilbronn–Untereisesheim und ist die Hauptverbindung von Heilbronn zu umliegenden Gemeinden und zwischen den Stadtteilen Heilbronn. Der regionale Einkaufsverkehr nutzt diese Hauptverkehrsstraße vor allem am Wochenende und zu den Nebenzeiten. Das erhöhte Verkehrsaufkommen der Neckartalstraße in

Vorgebrachte Stellungnahme

Die vorgeschlagenen marginalen und lediglich örtlich wirkenden Maßnahmen werden nicht zu einer nachhaltigen Verbesserung der Erschließungssituation führen. Hiervon wird ganz erheblich auch das Grundstück unserer Mandantinnen betroffen sein.

Stellungnahme der Verwaltung

den Spitzenzeiten ist nicht auf den Einkaufsverkehr zurückzuführen, sondern vielmehr auf den allgemeinen Verkehrszuwachs.

Eine Verbesserung der Straßenkapazität (Verkehrsfluss) der Neckartalstraße während der Hauptverkehrszeiten kann nicht alleine durch kleinere abschnittsweise Maßnahmen auf dieser Landesstraße erfolgen, wohl aber kleinräumige Verbesserungen im Hinblick auf eine reibungslose und möglichst zügige Abfertigung des Zu- und Abfahrtsverkehrs zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Hauptverkehrssystem der Neckartalstraße. Erst Maßnahmen im Gesamtzusammenhang, wie der Bau der Nordumfahrung Frankenbach/Neckargartach und der generelle vierstreifige Ausbau der Neckartalstraße, verbessern die generelle Funktion der Landesstraße und des umliegenden Verkehrssystems grundlegend.

Im Gesamtergebnis ist der Knotenpunkt am Saarlandkreisel auch unter der Berücksichtigung der geplanten Neuansiedlung des Möbelmarkts leistungsfähig. Aufgrund der Planung für die Verlängerung der Saarlandstraße und die damit verbundene Verkehrsverlagerung von der Großgartacher Straße auf die Saarlandstraße, ist der Saarlandkreisel für eine höhere Verkehrsstärke ausgebaut. Die Erschließungssituation für das Grundstück der Firmen B und C verschlechtert sich nicht. Unter anderem hat das Planvorhaben keinen verkehrlichen Einfluss auf die Neckargartacher Straße, von der aus das Möbelhaus B/C hauptsächlich erschlossen wird.

Die Erschließung für das Planvorhaben ist gesichert; das Plangrundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend ausgebaut und ausreichendbreit ist. Auch die

Vorgebrachte Stellungnahme

Die beabsichtigte Planung wird mit ihren Auswirkungen unmittelbar auf die Rechte unserer Mandantin einwirken. Möglicherweise ist dies aber auch beabsichtigte Folge der Planung, wie Ihre Ausführungen [im Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.05.2017] zeigen, wonach die Errichtung des geplanten Möbelhauses [im Neckargarten] auch vor „einem Marktaustritt dieses Anbieters“ (gemeint ist unsere Mandantin) gesehen wird, um eine adäquate Versorgung der Einwohner Heilbronn mit dem Sortiment Möbel sicherzustellen. Sinnvoller wäre es, die Bedingungen für einen wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb bestehender Anbieter in den regionalplanerisch hierfür vorgesehenen Gebieten zu sichern und zu stärken.

[1.5]

Die Planung erweist sich insbesondere als regionalplanerisch unverträglich, sie verstößt gegen Ziele der Raumordnung und ist daher nicht entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB angepasst und unzulässig. Bereits aus diesem Grunde ist das Planverfahren einzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

weitere Anbindung ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert und ausgebaut.

Aus Sicht der Stadt Heilbronn ist die Ausstattung des Oberzentrums mit nur einem großflächigen Möbelanbieter inadäquat. Insofern ist ein Marktaustritt des Möbelhauses der Firmen B und C nicht Ziel der Stadtplanung. Bei der Steuerung des Einzelhandels agiert die Stadt Heilbronn grundsätzlich wettbewerbsneutral zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Der Standort des Möbelhauses B/C ist seit dem 22.02.1973 planungsrechtlich gesichert. Aufgrund fehlender Verkaufsflächenbegrenzungen hat der vom Anwalt vertretene Anbieter einen erheblichen Wettbewerbsvorteil gegenüber den Vorhabenträgern der Neuan siedlung Im Neckargarten. In diesem Zusammenhang weist die Stadt Heilbronn darauf hin, dass die Prüfung der Raumverträglichkeit von Einzelhandels großprojekten dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche und deren Funktionsfähigkeit dient, jedoch nicht dem Schutz von Bestandsbetrieben vor neuen Mitbewerbern.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit dem landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben (s.a. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde vom 03.04.2017 und 04.08.2017 sowie Regionalverband Heilbronn-Franken vom 21.03.2017 und 25.07.2017). Die Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella hat rechtssicher abgeleitet, dass die raumordnerischen Bewertungskriterien Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot beachtet werden. Das Anpassungsgebot an

Vorgebrachte Stellungnahme

Neben den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Gesichtspunkten werden hiermit auch noch Gesichtspunkte verkehrlicher Belange geltend gemacht, die die Erschließungssituation des Grundstücks und damit des Einzelhandelsbetriebes unserer Mandantin erheblich verschlechtern wird. In dieser Form widerspricht die Planung auch dem Gebot sachgerechter Abwägungen.

Da in den Planunterlagen mehrfach auf die Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium und der Region Heilbronn verwiesen wird, haben wir uns erlaubt, dieses Schreiben auch diesen Stellen zukommen zu lassen. Die aufgezeigten beachtlichen Verstöße gegen Zielvorgaben der Raumordnung stehen der Planung entgegen. Diese ist daher in der vorliegenden Form einzustellen, jedenfalls aber ist die Beachtung der raumordnungsrechtlichen Zielvorgaben nachzuweisen.

Sollte der Bebauungsplan mit dem jetzt offenliegenden Inhalt in Kraft treten, müssten die angesprochenen raumordnerischen Fragen einer gerichtlichen Prüfung zugeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) wird durch die vorliegenden Bauleitpläne beachtet.

Wie ausführlich dargelegt wird sich die Erschließungssituation des Grundstücks der Firmen B und C nicht verschlechtern. Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die zu dem Schluss kommt, dass deutliche Störungen im Verkehrsablauf des Prognoseplanfalls 2025 nicht erwartet werden. Zudem ist der Saarlandkreisel für höhere Verkehrsstärken ausgebaut worden und die Neckargartacher Straße wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die verkehrlichen Belange sind sachgerecht abgewogen.

Die Planung ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Heilbronn-Franken abgestimmt; die Ziele der Raumordnung werden beachtet und ihre Einhaltung ist in den begründenden Unterlagen nachgewiesen.

Gesehen:

gez.
Dr. Christoph Böhmer
Amtsleiter

gez.
Wilfried Hajek
Bürgermeister

Bebauungsplan 40/13 Heilbronn-Neckargartach „Im Neckargarten II“ Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn – Fortschreibung für das Teilgebiet „Im Neckargarten“

Bericht zur Beteiligung der Behörden, Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt. Die Nachbargemeinden und Mittelzentren im potenziellen Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 4 LplG gehört.

Den Behörden, Kommunen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2017 die Planunterlagen übermittelt und bis zum 17.08.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die dabei abgegebenen Anregungen, Bedenken und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind nachfolgend wiedergegeben:

Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

1 Regionalverband Heilbronn-Franken vom 25.07.2017

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|------------------------------|
| Durch die Planung, die die Ansiedlung eines Möbelhauses mit insgesamt ca. 36.500 m ² Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglichen soll, werden die landes- und regionalplanerischen Zielfestlegungen zur Einzelhandelssteuerung (Plansätze 2.4.3.2 ff) berührt. | |

Vorgebrachte Stellungnahme

Die aus der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Donato Acocella vom 21.02.2017 abzuleitenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Dies begrüßen wir ausdrücklich und bedanken uns in dem Zusammenhang auch für die informelle Beteiligung vom April 2017 sowie für die Übernahme unserer Anregungen zu den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans.

Wir gehen auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen davon aus, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

Uns ist bei der aktuellen Prüfung lediglich ein Punkt aufgefallen, auf den wir an dieser Stelle hinweisen möchten, da wir die Gefahr einer fehlerhaften Auslegung der Festsetzungen sehen. Die Festsetzung 1.1.3 begrenzt mit Verweis auf die Liste D.1 die zentrenrelevanten Sortimente auf max. 799 m² Verkaufsfläche. Die in Heilbronn ebenfalls zentrenrelevanten Sortimente Hausrat, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe sowie Haus- und Tischwäsche werden in der Festsetzung mit Spiegelstrichen aufgeführt und für diese Sortimente wird 799 m² bzw. 400 m² je eine eigene Verkaufsflächenobergrenze definiert. Gleichzeitig sind diese Sortimente aber nicht Bestandteil der Liste D.1.

Aus unserer Sicht besteht dadurch die Gefahr, dass die Festsetzung dahingehend ausgelegt werden könnte, dass für die Sortimente nach D.1. 799 m² Verkaufsfläche, für die Sortimente Hausrat, Haushaltswaren, etc. weitere 799 m² und für die Sortimente Haus- und Tischwäsche weitere 400 m² und damit 1.598 m² Verkaufsfläche zu Verfügung stehen. Da auch die Begründung des Bebauungsplans auf Seite 9 und 10 in diesem Punkt nicht eindeutig ist, bitten wir mit Verweis auf die Verträglichkeitsuntersuchung (Seite 22, Tab. 4, Fußnote 1) um eine Klarstellung

Stellungnahme der Verwaltung

Für die übernommenen Anregungen des Regionalverbands Heilbronn-Franken siehe Bericht zur Beteiligung der Behörden, Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.05.2017.

Für den Hinweis auf die möglicherweise verschieden verständliche Formulierung der Festsetzung A.1.1.3 bedanken wir uns.

Die Festsetzungen A.1.1.2 bis A.1.1.4 werden wie folgt geändert:

„1.1.2. Zulässige, nicht-zentrenrelevante Randsortimente

- *Leuchten auf max. 1.100 m² Verkaufsfläche*
- *Teppiche und Bodenbeläge auf max. 1.300 m² Verkaufsfläche*
- *Bettwaren, Gardinen und Zubehör auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche*

Sonstige, nicht-zentrenrelevante Ergänzungssortimente sind auf max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.1.3. Obergrenze für zentrelevante Sortimente

Verkaufsflächen für die unter Ziffer D.1 aufgeführten zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimente sind im Sondergebiet „SO 1“ auf insgesamt max. 799 m² begrenzt.

Vorgebrachte Stellungnahme

in der Begründung. Hier könnte ausgeführt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente von max. 799 m² auch die Verkaufsflächen für die Sortimente Hausrat, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe sowie Haus- und Tischwäsche einschließt.

Wir bedauern, dass dieser Punkt nicht bereits in der Vorabstimmung aufgefallen ist und bedanken uns vorab für die Korrektur der begründenden Unterlagen, die unseres Erachtens eine erneute Beteiligung und Offenlage nicht notwendig macht.

Stellungnahme der Verwaltung

Innerhalb dieser Obergrenze zulässige, zentrenrelevante Randsortimente

- *Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe auf max. 799 m² Verkaufsfläche*
- *Haus- und Tischwäsche auf max. 400 m² Verkaufsfläche*

Sonstige zentrenrelevante Ergänzungssortimente sind auf max. 50 m² Verkaufsfläche innerhalb der Obergrenze für zentrelevante Sortimente von 799 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.1.4. Temporäre Verkaufsflächen (Aktionsflächen) sind auf die Verkaufsflächenbegrenzungen gem. Ziffer A.1.1.1 bis A.1.1.3 anzurechnen.“

Diese Änderungen wirken sich rechtlich aus; der Bebauungsplan-Entwurf muss erneut ausgelegt werden.

Eine Aufspaltung der Verkaufsflächenbegrenzung, sodass 1.598 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig wären, ist und war nicht vorgesehen. In der Begründung wurde auf den Seiten 9 und 10 unter Ziffer 6.1.1 nochmals klargestellt, wie die Verkaufsflächenbegrenzung für zentrenrelevante Sortimente anzuwenden ist: Die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 799 m² Verkaufsfläche schließt alle zentrenrelevanten Randsortimente (Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe sowie Haus- und Tischwäsche) und zentrenrelevanten Ergänzungssortimente (Sortimente nach Liste D.1) ein. Dementsprechend kann nicht die Summe der in den einzelnen zentrenrelevanten Randsortimentsbereiche zulässigen Sortiments-Verkaufsflächenobergrenzen realisiert werden.

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|--|
| <p>Darüber hinaus ist uns aufgefallen, dass in der vorgelegten Planzeichnung des Flächennutzungsplans das Symbol einer geplanten Mischbaufläche eingetragen ist, dass aber der farbige Saum richtigerweise eine Sonderbaufläche darstellt. Auch hier regen wir zur Vermeidung von Missverständnissen eine Korrektur an.</p> <p>Die Ausführungen zu den als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebieten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.4 sowie die diesbezügliche Überarbeitung der Alternativenprüfung sind aus unserer Sicht schlüssig.</p> | <p>Der Heilbronner Flächennutzungsplan weicht von den Darstellungen der Planzeichenverordnung ab; das „eingekreiste M“ steht nicht für eine geplante Mischbaufläche, sondern für einen geplanten Möbelmarkt. Siehe hierzu auch die Legende des Flächennutzungsplans. Eine Korrektur der Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

2 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 04.08.2017

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|--|
| <p>Raumordnung/Bauplanungsrecht</p> <p>Das Regierungspräsidium schließt sich der Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 25.07.2017 [s. Ziffer 1] an. Ergänzend wird im Hinblick auf den FNP - zeichnerische Darstellung - angeregt, in die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt auch das „eingekreiste S“ einzutragen, um klarzustellen, dass es sich um eine Sonderbaufläche handelt.</p> | <p>Die Signatur „Möbelmarkt“ (eingekreistes M) stellt eine Spezifizierung der Sonderbaufläche dar und impliziert bereits eine Sonderbaufläche. Somit ersetzt das „eingekreiste M“ das „eingekreiste S“. Die Darstellung beider Signaturen ist redundant.</p> |

3 Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken (IHK) vom 07.08.2017

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|--|
| <p>Die Ansiedlung eines weiteren Möbelhaus in Heilbronn halten wir für das lokale Angebot für verträglich und unter dem Aspekt der Kaufkraftabflüsse in diesem Sortiment in Richtung der Einzelhandelsagglomeration in Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen auch für vertretbar.</p> | Kenntnisnahme |
| <p>Die sich in unmittelbarer räumlicher Nähe befindende „Möbelmeile“ in Heilbronn-Böckingen wird durch die Ansiedlung des Möbelhaus [im Neckargarten] ergänzt und die spezifisch oberzentrale Funktion der Stadt Heilbronn als Einkaufsstandort gestärkt.</p> | <p>Der Bebauungsplan begrenzt die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf insgesamt max. 799 m² (Festsetzung A.1.1.3). Durch einen städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Einhaltung dieser Verkaufsflächenbegrenzung alle zwei Jahre durch ein unabhängiges Gutachten nachzuweisen.</p> |
| <p>Äußerst wichtig erscheint es uns aber, dass die vom Gutachter vorgeschlagene Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente von 800 m² keinesfalls überschritten wird, da bereits auch bei geringfügigen Überschreitungen negative Folgen für den innerstädtischen Facheinzelhandel zu befürchten sind.</p> | <p>Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens wurde durch die Verkehrsuntersuchung des Büro BIT-Ingenieure vom 02.03.2016 eingehend untersucht und bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Verkehrssystem die rund 180 zusätzlich induzierten Kraftfahrzeuge in der nachmittäglichen Spitzenstunde aufnehmen kann. Insgesamt bleibe der Verkehrszustand noch stabil.</p> |
| <p>Des Weiteren erachten wir die verkehrliche Erschließung für nicht ohne Risiken. Die ohnehin stark befahrene Neckartalstraße (B27)* wird durch die Ansiedlung des Möbelhauses, vor allem in Zeiten des Berufsverkehrs, noch stärker belastet werden. Ob die Nutzung des Saarlandkreisels, wie im Bebauungsplan 40/13 „Im Neckargarten II“ beschrieben zur nachhaltigen Entlastung der Neckartalstraße führt, bleibt abzuwarten.</p> | <p>*Neckartalstraße (L1100), B27: Neckarsulmer Straße-Oststraße-Sontheimer Straße</p> |

4 Stadt Neckarsulm vom 11.08.2017

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|---|
| <p>Die Stadt Neckarsulm begrüßt die Begrenzung des Hauptsortiments (Möbel) auf eine Verkaufsfläche von maximal 33.000 qm entsprechend der Stellungnahme vom 16.03.2017.</p> <p>In Bezug auf die verkehrlichen Belange wurde seitens der Stadt Heilbronn mit Schreiben vom 07.07.2017 auf die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrskapazität der Neckartalstraße (L 1100) verwiesen (Verlängerung der Einfädelspur am Gartenfachmarkt, Nordumfahrung Frankenbach/Neckargartach, vierstreifiger Ausbau der Neckartalstraße). Demnach ist davon auszugehen, dass es kurzfristig zu einer weiteren Verschärfung der Verkehrsproblematik auf der Neckartalstraße kommen wird und eine Verbesserung erst langfristig durch einen weiteren Ausbau erreicht werden kann. Die Stellungnahme des Straßenbau- lastträgers hierzu wurde uns leider nicht zu Verfügung gestellt.</p> <p>Gleichwohl werden seitens der Stadt Neckarsulm keine Bedenken gegen den Bauleitplanentwurf vorgetragen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung des Büro BIT-Ingenieure vom 02.03.2016 wurde im Zuge der Beteiligung der Behörden, Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange offengelegt. Laut diesem Gutachten trägt der allgemeine Verkehrszuwachs künftig deutlich stärker zur Verkehrsbelastung auf der Neckartalstraße bei als der Verkehrszuwachs durch den Neubau des Möbelmarkts. Deutliche Störungen im Verkehrsablauf des Prognoseplanfalls 2025 werden von den Gutachtern nicht erwartet. Das Gutachten ist mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme des Straßenbaulastträgers (Amt für Straßenwesen) zu dem Bauleitplanverfahren wurde der Stadtverwaltung Neckarsulm nachträglich übersendet.</p> |

5 Stadt Bietigheim-Bissingen vom 07.08.2017

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|--|
| <p>Wir danken für die Reduzierung der Verkaufsfläche auf 33.000 qm im Hauptsortiment Möbel. Da in den Unterlagen verschiedentlich auf Gänge um einen Lichthof verwiesen wird und der Eindruck entstand, dass diese nicht in die Verkaufsfläche einberechnet werden, erlauben wir uns den Hinweis auf den Einzelhandelserlass und die einschlägige</p> | <p>Die Gänge um den Lichthof werden selbstverständlich in die Verkaufsflächen einbezogen. In den Bebauungsplan wird der Hinweis C.4 eingefügt:</p> <p><i>„Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für</i></p> |

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|
| <p>Rechtsprechung, wonach alle, dem Kunden zugängliche Flächen in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen sind. Dies gilt auch für die Kassenzone, Umgänge, Galerien etc. und entspricht im Übrigen auch der Lebenswirklichkeit.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Einhaltung dieser Vorschriften selbstverständlich durch die Stadt Heilbronn überwacht wird.</p> | <p><i>Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufs- und Aktionsflächen."</i></p> <p>Die Überwachung der Verkaufsflächen erfolgt regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Einhaltung der Verkaufsflächenbegrenzung für zentrenrelevante Sortimente alle zwei Jahre durch ein unabhängiges Gutachten nachzuweisen.</p> |

6 Handelsverband Baden-Württemberg (HBW) vom 16.09.2017

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|------------------------------|
| <p>[6.1]</p> <p>Im Interesse unserer Mitgliedsbetriebe in der Stadt und Region Heilbronn nehmen wir zum Vorhaben sehr gerne wie folgt Stellung:</p> <p>Die Stadt Heilbronn beauftragte das Büro Dr. Donato Acocella mit der Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zur Ansiedlung des Möbelhauses [des Vorhabenträgers] in Heilbronn. Dieses soll die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf Heilbronn sowie im Einzugsbereich des Vorhabens aufzeigen und wurde am 21.2.2017 in einer überarbeiteten Entwurfsfassung vorgelegt. Dieses Gutachten bildet die Basis zur Beurteilung des Bauvorhabens [Möbelhaus Im Neckargarten] in Heilbronn.</p> | |

Vorgebrachte Stellungnahme

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die vorgelegte Verträglichkeitsanalyse des Büros Dr. Acocella aus Sicht des Handelsverbandes nicht geeignet ist, im Rahmen der Bauleitplanung als rechtssichere Bewertungsgrundlage für das Vorhaben zu fungieren. Insbesondere der Nachweis, dass bei Ansiedlung eines Möbelhauses mit rd. 36.500 qm Verkaufsfläche eine Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot gegeben ist, liegt unserer Ansicht nach nicht vor.

Auch ist auf zahlreiche methodische Defizite durch die „Vorab-Setzung“ wesentlicher Befunde und Ergebnisse der gutachterlichen Analyse zu verweisen. Diese führt dazu, dass nicht die konkreten Gegebenheiten und Nachfrageströme vor Ort abgebildet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (s. Bericht zur Beteiligung der Behörden, Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.05.2017) erklärte die höhere Raumordnungsbehörde, dass sie der beabsichtigten Planung positiv gegenüber stehe und dass „die in der fortgeschriebenen Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.02.2017 erfolgte Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens [Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot] im Ergebnis mitgetragen werden [können].“

Methodische Defizite können aus Sicht der Stadt Heilbronn nicht erkannt werden. Wesentliche Befunde wurden nicht vorab gesetzt, sondern beruhen auf Auswertungen des Büros Dr. Acocella. Mit Schreiben vom 01.09.2016 wurde der Handelsverband Baden-Württemberg gebeten zu den dem Gutachten zu Grunde gelegten Daten (erzielte Umsätze, Nachfrage und Versorgungssituation in den Untersuchungsstädten und in Heilbronn), die durch das Büro Dr. Acocella ermittelt wurden, Stellung zu nehmen und diese Daten auf Plausibilität zu prüfen. Seitens des Handelsverbands ging hierzu keine Stellungnahme ein. Die Industrie- und Handelskammern der Regionen Stuttgart, Rhein-Neckar und Heilbronn-Franken bestätigten hingegen die Korrektheit der übermittelten Daten.

Der Gutachter, Herr Dr. Urs Fürst vom Büro Dr. Acocella, hat in einer Stellungnahme vom 04.10.2017 die von ihm angewandte Methodik dezidiert dargelegt. Diese Stellungnahme ist als Anlage 1 an diesen Bericht zur Beteiligung der Behörden, Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehängt und ist Gegenstand der Abwägung. Die Stadt Heilbronn macht sich diese Stellungnahme zu eigen.

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|--|
| <p>Mit einer Abgrenzung des Einzugsgebiets und damit einer Einordnung der räumlichen Ausstrahlungswirkung des Vorhabens beschäftigt sich das Gutachten beispielsweise nicht. Dies wäre allerdings essentielle Grundlage für die Bewertung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot.</p> <p>Im Einzelnen möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:</p> | <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella beschäftigt sich sehr wohl mit dem Einzugsbereich des Vorhabens (s. Ziffer 4, S. 23 f Gutachten Dr. Acocella): Dem Einzugsbereich lassen sich die Mittelzentren Backnang, Besigheim/Bietigheim-Bissingen, Bretten, Bruchsal, Künzelsau, Mosbach, Neckarsulm, Öhringen, Schwäbisch Hall und Sinsheim zuordnen.</p> <p>Im weiteren Verlauf der Stellungnahme des Handelsverbands Baden-Württemberg wird immer wieder indirekt Bezug auf das → Marktanteilkonzept genommen. Nach Ansicht des Gutachters ist die Verwendung des Marktanteilkonzepts für Gutachten zur Beurteilung der raumordnerischen Bewertungskriterien (insbesondere Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) ungeeignet, da die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets sowie die anzusetzenden Marktanteile in den einzelnen Zonen nicht objektiv begründet werden können, vielmehr beruhen diese Daten auf Erfahrungswerten, die je nach Anforderungen an das Planvorhaben angepasst werden könnten. Somit könne letztendlich das Ergebnis „schöngerechnet“ werden.</p> |
| <p>[6.2] Vorabsetzung relevanter Parameter</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist, wieso wesentliche Befunde und Ergebnisse eines Scoping-Termins im Juli des vergangenen Jahres bereits im Vorfeld der Arbeiten bestimmt bzw. „gesetzt“ wurden. Beispielsweise hängt die Höhe des Umsatzpotenzials eines Vorhabens maßgeblich vom möglichen Kunden- und damit Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet, der spezifischen Wettbewerbssituation, dem Standortumfeld und den Erreichbarkeitsbezie-</p> | <p>Es trifft nicht zu, dass der Umsatz des Planvorhabens vorab gesetzt wurde. Bei dem erwähnten Abstimmungstermin im Juli 2016 wurden mit dem Regierungspräsidium Stuttgart (höhere Raumordnungsbehörde), dem Regionalverband Heilbronn-Franken, dem Gutachter und der Stadt Heilbronn der höchsterreichbare Umsatz diskutiert. Die der</p> |

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|--|
| <p>hungen ab. Eine „Vorab-Setzung“ des Umsatzes – wie im Gutachten geschehen – bezieht nicht die lokalen und regionalen Besonderheiten ein. Gleiches gilt auch für das „Setzen“ des Umsatzanteils, der gegen die Untersuchungsstädte wirkt. Dieser Anteil ist ein Resultat der Analysen und Modellrechnungen und nicht ein angenommener, gesetzter Parameter – er bestimmt aber wesentlich die Höhe der prospektiven Umverteilungswirkungen eines Vorhabens mit.</p> | <p>Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde gelegten Planumsätze wurden im Sinne des Worst-Case-Ansatzes höher angesetzt als die betriebswirtschaftlich prognostizierten Umsatzerwartungen.</p> <p>Auch der Umsatzanteil aus den Untersuchungsstädten (Kernwirkungsbereich) wurde im Hinblick auf einen Worst-Case-Ansatz und nicht im Hinblick auf die Frage des realistischer Weise zu erwartenden Umsatzes vereinbart. Ein Gutachten zur Bewertung der raumordnerischen Bewertungskriterien soll nicht "die tatsächlichen Kaufkraftströme in der Region" abbilden, sondern muss höchstmögliche Umverteilungen darstellen, die dennoch als realitätsnah gewertet werden können. Tatsächlich werden die Umverteilungen geringer ausfallen als der Worst-Case. Grundlage hierfür waren Erhebungen, Analysen und Modellrechnungen des Büros Dr. Acocella.</p> |
| <p>[6.3] Abweichungen verschiedener Werte</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist darüber hinaus, warum für die Umsatzschätzung für das Vorhaben in sehr deutlichem Maße von den abgestimmten Werten aus dem Scoping-Termin abgewichen wurde. Dies gilt insbesondere für die zentrenrelevanten Randsortimente, für die im Berichtsentwurf vom Oktober 2016 unter Verwendung der abgestimmten Flächenproduktivität noch deutlich höhere, z.T. damit mehr als unwesentliche Auswirkungen prognostiziert wurden. Zumal auch das Büro Dr. Acocella im Abstimmungstermin noch deutlich höhere Flächenleistungen „vorgeschlagen“ hat als nunmehr in der aktuellen Gutachtenversion vom Februar 2017 verwendet wurden.</p> | <p>Der Gutachter hat ab Seite 20 ff der Verträglichkeitsuntersuchung in der Fassung vom 21.02.2017 ausführlich dargelegt, warum von den beim Abstimmungstermin vereinbarten Flächenleistungen abgewichen wurde. Bereits in der Fassung der Verträglichkeitsuntersuchung vom 28.10.2016 hat der Gutachter im Anschluss an die vom Handelsverband zitierte Textpassage auf Seite 19 ausgeführt, dass die Anhebung der Flächenleistung auf 3.500 €/m² VKF „gutachterlich sehr hoch erscheint“.</p> <p>Die Flächenleistung für zentrenrelevante Sortimente wurde beim Abstimmungstermin angehoben, weil darauf hingewiesen wurde, dass in</p> |

Vorgebrachte Stellungnahme

Hierzu heißt es im Berichtsentwurf vom Oktober 2016 auf Seite 18 wie folgt:

„Zusätzlich wurde beim Abstimmungstermin vereinbart, für die zentrenrelevanten Randsortimente (einschließlich Bettwaren, Gardinen und Zubehör) eine deutlich höhere Flächenleistung anzusetzen. Zunächst hatten wir das Doppelte des insgesamt angesetzten Wertes, d. h. 3.000 €/qm VKF, vorgeschlagen. Diskutiert wurde allerdings, ob nicht ein noch höherer Wert (3.500 €/qm VKF) angesetzt werden sollte, weil darauf hingewiesen wurde, dass in Möbelhäusern üblicherweise auch auf den Möbeln in der Ausstellungsfläche zentrenrelevante Randsortimente präsentiert werden, die Fläche aber dem Kernsortiment zugerechnet wird.“

In der aktuellen Gutachterversion wird nunmehr für alle zentrenrelevanten Sortimente eine Flächenleistung von max. rd. 2.000 €/qm Verkaufsfläche angenommen – mit der Folge, deutlich niedrigerer und damit verträglicher Umsatzumverteilungswirkungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Möbelhäusern üblicherweise auch auf den Möbeln in der Ausstellungsfläche zentrenrelevante Randsortimente präsentiert werden, die Fläche aber dem Kernsortiment zugerechnet wird. Im weiteren Verfahren hat sich jedoch herausgestellt, dass die Begründung für die Anhebung der Flächenleistung für zentrenrelevante Sortimente von einer Fehlinterpretation ausging; üblicherweise sind bei Möbelhäusern umsatz erhöhende Effekte für Ausstellungsstücke, die bspw. auf Möbeln präsentiert werden, in der Flächenleistung bereits enthalten. Nach dem Abstimmungstermin hat der Vorhabenträger Flächenumsätze seiner vier baden-württembergischen Möbelhäuser übermittelt. Dabei wichen die angesetzten Flächenleistungen der Randsortimente um bis zu 60 % von den Flächenleistungen der vergleichbaren Möbelhäuser ab. Diese Abweichungen sind nicht mehr mit einem realitätsnahen Worst-Case vereinbar und würden eine unbillige Härte darstellen. Aus diesem Grund wurde durchgängig eine um 24 % über den Angaben des Vorhabenträgers liegende Flächenleistung angesetzt. Die sich daraus ergebenden Werte weichen nicht in sehr deutlichem Maße von den beim Abstimmungstermin abgestimmten Werten ab, sondern ausschließlich bei den einzelnen Sortimenten; insgesamt wurde jedoch die vereinbarte → Gesamtflächenleistung angesetzt.

[6.4] Nichtbeachtung sozioökonomischer Rahmenbedingungen

Das Büro Dr. Acocella beschäftigt sich in seiner Verträglichkeitsanalyse unzureichend mit den sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklung in Heilbronn und der Region.

Die Verträglichkeitsuntersuchung prognostiziert die Auswirkungen des Vorhabens in nicht zu beanstandender Weise. Sinngemäß fragt das Gutachten nach den Auswirkungen des Vorhabens, wenn dieses heute realisiert werden würde. Diese Vorgehensweise verstößt nicht gegen das Urteil des OVG Münster vom 28.09.2016, Az. 7 B 89/14. Diesem

Vorgebrachte Stellungnahme

Jedoch: Je mehr Menschen beispielsweise in einer Stadt bzw. einer Region leben und arbeiten, umso größer sind die Potenziale für den Einzelhandel. Aber auch das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau und die Erwerbstätigkeit der Bevölkerung spielen eine wesentliche Rolle in der Ermittlung und Bewertung der Kompensations- und Reaktionsmöglichkeiten des bestehenden Einzelhandels auf eine neue Einzelhandelsansiedlung. Damit ist die Verwendung einer dynamischen Prognose, also die Prognose der Auswirkungen auf ein Bezugsjahr in der Zukunft unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohner – und Kaufkraftentwicklung, absolut geboten. Dies bestätigte auch das OVG Münster in seiner Entscheidung vom Dezember 2015 (OVG Münster, 10 D91/13.NE)

Stellungnahme der Verwaltung

Urteil lag ein anders gelagerter Sachverhalt zugrunde. Dort ging es um die Überprüfung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bei dem wegen der vertraglich gesicherten Baupflicht ein konkretes Jahr der Realisierung vom Gutachter genannt werden konnte. Daran fehlt es hier. Das Gutachten des Büros Dr. Acocella kann gar nicht anders, als die Auswirkungen zu prognostizieren, die eintreten würden, wenn das Vorhaben heute realisiert werden würde.

Für den Stadtkreis Heilbronn hat das statistische Landesamt Baden-Württemberg bis 2025 in der Hauptvariante ein Einwohneranstieg von 5,7 % und für die Region Heilbronn-Franken von 4,0 % vorausberechnet. Durch diesen moderaten Bevölkerungsanstieg wird auch die Kaufkraft in Heilbronn zunehmen. Somit ist vielmehr anzunehmen, dass eine Berücksichtigung von Prognosen zu geringeren Umverteilungen führen würde. Damit entspricht die Nichtberücksichtigung des tatsächlich zu erwartenden Kaufkraftanstiegs dem gebotenen Worst-Case-Ansatz.

[6.5] Flächenleistung

Zur Flächenleistung ist zu bemerken, dass es unseres Erachtens nicht sachgerecht ist, allein die Flächenleistung der vier Häuser [des Vorhabenträgers] in Baden-Württemberg als Grundlage für die zu erwartenden Umsätze heranzuziehen. Hier wäre zumindest ein Vergleich der Einwohnerzahlen im jeweiligen Einzugsgebiet, der Verkaufsflächengrößen und der Randsortimentsanteile sowie der Wettbewerbssituation erforderlich, um empirisch fundierte Rückschlüsse auf die Planungen in Heilbronn ziehen zu

Die vereinbarte Gesamtflächenproduktivität von 1.500 €/m² VKF entspricht dem Worst-Case-Ansatz und wurde nicht auf Grundlage der vier baden-württembergischen Möbelhäuser des Vorhabenträgers festgelegt. Grundlage für die vereinbarte Gesamtflächenproduktivität war der Betriebsvergleich des Instituts für Handelsforschung, Köln (IfH): Die am Betriebsvergleich teilnehmenden Möbelgeschäfte erreichten 2014 eine Flächenleistung von 1.265 €/m² VKF. Dabei erreichten Betriebe mit mehr als 10.000 m² Geschäftsfläche mit knapp

Vorgebrachte Stellungnahme

können. Dass „künstlich“ versucht wurde, die vereinbarte Gesamtflächenproduktivität von 1.500 € noch zu halten, zeigt der „krumme“ Zuschlag von 24 %.

Eine Auswertung der Umsatzprognose für das Vorhaben lässt darauf schließen, dass sowohl für das Vorhaben insgesamt als auch für die einzelnen Sortimente – insbesondere für die zentrenrelevanten Randsortimente – die Potenziale unterschätzt wurden. Die Berechnungen entsprechen nicht den baurechtlichen geforderten Annahmen eines worstcase.

Stellungnahme der Verwaltung

1.200 €/m² VKF einen leicht unterdurchschnittlichen Wert. Die vereinbarte Flächenleistung liegt damit rund 19 % über derjenigen aller teilnehmenden Möbelgeschäfte und rund 25 % über derjenigen der Betriebe mit mehr als 10.000 m² Geschäftsfläche. Im Vergleich dazu wurde für das Jahr 2012 für die Möbelhäuser des Vorhabenträgers eine leicht überdurchschnittliche Flächenleistung von rund 1.360 €/m² VKF veröffentlicht. Die vereinbarte Flächenleistung liegt rund 10 % über diesem Wert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Durchschnittswert Möbelhäuser enthält, in denen die zentrenrelevanten Randsortimente nicht auf unter 800 m² VKF begrenzt sind.

Für die Ableitung der sortimentsweise zu erwartenden Umsätze wurden die vom Vorhabenträger in seinen vier baden-württembergischen Möbelhäusern (Esslingen, Göppingen, Reutlingen, Aalen) in den einzelnen Sortimentsbereichen faktisch erreichten Flächenleistungen als Grundlage herangezogen. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurde jeweils ein Zuschlag von 24 % vorgenommen, sodass insgesamt die vereinbarte Gesamtflächenleistung von 1.500 €/m² VKF erreicht wird. Bei einem "glatten Zuschlag" hätte sich hingegen eine Abweichung von der vereinbarten Gesamtflächenleistung, die bereits einen Worst-Case darstellt, ergeben. Eine höher angesetzte Gesamtflächenleistung ist nicht mehr mit einem realitätsnahen Worst-Case vereinbar. (s. S. 19 ff Gutachten Dr. Acocella)

Die Datensätze zu den Flächenleistungen für den Bestand in Heilbronn sind nicht der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella entnommen. Fraglich ist ob diese Daten überhaupt repräsentativ sind. In Heilbronn besteht nur ein großflächiges Möbeleinrichtungshaus sowie kleinere Fachgeschäfte in den Versorgungszentren

Vorgebrachte Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

Tabelle: Vergleich der Flächenleistungen für das Vorhaben

und Spezialanbieter. Für alle diese Geschäfte gelten im Gegensatz zu dem Planvorhaben keine Verkaufsflächenbegrenzungen. Die vom Handelsverband nachgereichten Daten sind für die Bewertung eines Worst-Cases unzureichend.

(vgl. Tabelle 3, S. 21 Gutachten Dr. Acocella)

| | Im Abstimmungstermin vereinbart | Angaben [Vorhabenträger] | Im aktuellen Verträglichkeitsgutachten verwendet | Abweichung zum Abstimmungstermin | Flächenleistung für den Bestand in Heilbronn | Abweichung zum Bestand in Heilbronn |
|--|---------------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|--|-------------------------------------|
| Kernsortiment Möbel | 1.390 | 1.180 | 1.470 | 6 % | 1.950 | - 25 % |
| Leuchten | 1.940 | 1.830 | 2.270 | 17 % | 3.490 | - 35 % |
| Teppiche/Bodenbeläge | 1.660 | 1.160 | 1.460 | -12 % | 1.850 | - 21 % |
| Bettwaren, Gardinen und Zubehör | 3.520 | 1.480 | 1.800 | - 49 % | 2.020 | - 11 % |
| Hausrat, Haushaltswaren, GPK, Kunstgewerbe | 3.410 | 1.310 | 1.630 | - 52 % | 1.570 | 4 % |
| Haus- und Tischwäsche | 3.620 | 1.620 | 2.000 | - 45 % | 2.020 | - 1 % |
| insgesamt | 1.500 | 1.350 | 1.510 | 1 % | 2.030 | - 26 % |

Quelle: Auswertung Verträglichkeitsgutachten Büro Dr. Acocella [mit Ergänzungen des Handelsverbands]

[6.6] Vorhabenrelevantes Nachfragepotential und Einzugsgebiet

Es werden im Gutachten weder die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet genannt, noch das vorhabenrelevante Nachfragepotential untergliedert nach Zonen und Sortimenten. Diese Daten sind jedoch die Grundlage für die Er-

Die Stellungnahme des Handelsverbands nimmt hier Bezug auf das Marktanteilkonzept. Wie bereits unter Ziffer 6.1 Stellungnahme der Verwaltung ausgeführt, eignet sich das Marktanteilkonzept nicht zur Bewertung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots.

Vorgebrachte Stellungnahme

mittlung der Marktbedeutung eines Vorhabens (Wieviel Prozent der Nachfrage kann das Vorhaben in welchen Bereichen des Einzugsgebiets unter Berücksichtigung der spezifischen Wettbewerbssituation abschöpfen?) sowie für die Darstellung der Umsatzherkunftsanteile mit Kunden aus den einzelnen Einzugsgebietszonen. Letztere ist wiederum die Basis für die Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot.

Auch kann nur auf diese Weise die Höhe eines realistischen Vorhabenumsatzes ermittelt und eingeordnet werden. Die Umsatzprognose für das Vorhaben sollte auf einer Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen beruhen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort ist dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Bewertung des Kongruenzgebots hat der Gutachter unter Ziffer 3.1.1 die dem Mittelbereich Heilbronn zugeordneten Kommunen mit den jeweiligen Einwohnerdaten aufgelistet. (s. S. 12 Gutachten Dr. Acocella)

In der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella ging es nicht um die Ableitung des "realistischen Vorhabenumsatzes", sondern um die Frage des höchsterreichbaren Umsatzes. Wie bereits unter Ziffer 6.1 beschrieben, stellen „umfangreiche Erfahrungswerte und empirischen Untersuchungen“ keine objektiven Daten dar. Das Marktanteilkonzept eignet sich zwar zur betriebswirtschaftlichen Standortentscheidung, jedoch kann es keine Grundlage für eine raumordnerische Bewertung sein. Die Wettbewerbssituation (qualitative Ist-Situation) in den Untersuchungsstädten behandelt der Gutachter unter Ziffer 6.2 (s. 29 ff Gutachten Dr. Acocella). Dabei wurden für jede untersuchte Stadt, aufgeschlüsselt nach Sortimenten, der Ist-Umsatz, die Kaufkraft und die Bindungsquote angegeben.

Zur Bestimmung des Einzugsgebiets nimmt das Gutachten auf die Zentren-Terminologie des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 Bezug. Das Gutachten übernimmt die räumlichen Zusammenhänge, wie sie im Regionalplan dargestellt werden und orientiert sich an diesen räumlichen Bestimmungen. Anhand des so definierten räumlichen Einzugs und Untersuchungsbereichs analysiert das Gutachten die Kaufkraftpotenziale in Bezug zum prognostizierten Umsatz des Vorhabenträgers. Eine Untergliederung nach Sortimenten findet statt (S. 23 ff und 37 ff Gutachten Dr. Acocella).

Vorgebrachte Stellungnahme

Die Vereinbarung beim Abstimmungstermin, dass 75 % des Planumsatzes aus dem Kernwirkungsbereich mit den Untersuchungsstädten entstammen, ist eine willkürliche „Setzung“ und bildet nicht die tatsächlichen Kaufkraftströme in der Region ab.

Eine Darstellung des Bestandseinzelhandels hinsichtlich der Typgleichheit (z.B. vollsortimentierte Einrichtungshäuser versus Spezialanbieter wie Büromöbel- oder Polstermöbelanbieter) oder Bewertung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Betriebe erfolgen nicht. Auch wird nicht dargestellt, ob es sich dabei um Hauptsortimente der Betriebe handelt oder nur um (untergeordnete) Randsortimente bzw. auf wieviele Betriebe sich das Angebot verteilt. Diese detailliertere Bewertung des Bestandseinzelhandels wäre allerdings vor dem Hintergrund der doch gerade im Möbelsegment relativ hohen Umsatzumverteilungsquoten dringend geboten, um die ermittelten Umsatzrückgänge sachgerecht einordnen zu können. Die Beantwortung der Frage, wann der bestehende Einzelhandel in seiner Funktionsfähigkeit mehr als unwesentlich beeinträchtigt ist, bedarf schließlich einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Vereinbarung, wonach 75 % des Planumsatzes aus dem Kernwirkungsbereich mit den Untersuchungsstädten entstammen sollen, stellt einen Worst-Case dar. Grundsätzlich werden bei einem Worst-Case-Ansatz für das Planvorhaben ungünstige Werte angesetzt, insofern ist eine Abbildung der „tatsächlichen Kaufkraftströme in der Region“ gar nicht Ziel der Verträglichkeitsuntersuchung.

Die Prüfung der Raumverträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten dient dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche und deren Funktionsfähigkeit, jedoch nicht dem Schutz von Bestandsbetrieben vor neuen Mitbewerbern.

Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt. Vor diesem Hintergrund ist eine Unterscheidung nach Betriebstypen bei der raumordnerischen Bewertung nicht relevant. Gäbe es einen "typgleichen Wettbewerb", so wäre beispielsweise nicht erklärbar, wieso es in den vergangenen Jahrzehnten die Erhöhung des Marktanteils bei den Discount-Supermärkten zu Lasten der Vollsortiment-Supermärkte gegeben hat. Dies gilt auch für den Möbelbereich: Auch Spezialanbieter und kleinere Fachhandelsgeschäfte verlieren durch große Möbeleinrichtungshäuser Marktanteile und keinesfalls nur typgleiche Wettbewerber.

Jedoch erfolgen Umverteilungen sortimentsweise. Daher ist in der Verträglichkeitsuntersuchung das vom Vorhabenträger vorgelegte Sortimentskonzept eingehend einer Wirkungsanalyse unterzogen worden. Auf Grundlage dieser Wirkungsanalyse wurden in den vorliegen-

Vorgebrachte Stellungnahme

Stattdessen geht das Büro Dr. Acocella den Weg, die Kaufkraftbindungsquote des Oberzentrums Heilbronn über selbst abgeleitete Referenzwerte zu relativieren. Aber auch unter Berücksichtigung der Mittelbereiche von Neckarsulm und Öhringen ist bereits heute eine deutlich überdurchschnittliche Funktionswahrnehmung des Oberzentrums im Möbelsegment zu konstatieren. Der Zentralitätswert liegt rd. 20 %-Punkte über dem Referenzwert. An dieser Stelle wird eine aus objektiver Sicht wesentliche Schwachstelle der Untersuchung des Büros Dr. Acocella sehr deutlich. Die Verteilung der Kaufkraftströme vor und nach Vorhabenrealisierung und die damit verbundenen Umsätze des Bestandseinzelhandels und des Vorhabens sind nicht Ergebnis der Modellrechnungen, sondern sie wurden vorab festgelegt und die Modellparameter wurden dann erst so gesetzt, dass sie die vorabgestimmten Setzungen abbilden konnten (die Flächenproduktivitäten des Vorhabens wurden aber nachträglich noch einmal angepasst).

Stellungnahme der Verwaltung

den Bebauungsplan 40/13 Verkaufsflächenbegrenzungen für das gesamte Planungsvorhaben sowie für einzelne Sortimentsgruppen festgesetzt, um unverhältnismäßige Umverteilungen gegenüber dem Einzelhandel in den Untersuchungsstädten ausschließen zu können. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Betriebstypen ist hingegen unzulässig. (s. S. 5 f Gutachten Dr. Acocella)

Die Ableitung der Zentralitäten über selbst abgeleitete Referenzwerte ist aus gutachterlicher Sicht zielführend: Eine Zentralität von 200 % kann hoch oder auch eher gering sein; dies ist abhängig vom zuzurechnenden Verflechtungsbereich. Dass der Einzelhandel in Heilbronn nicht einmal in der Lage ist, den Mittelbereich Heilbronn zu versorgen, ist eher ein Hinweis auf eine mangelnde Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum. Die Tatsache, dass eine Zentralität über dem dargelegten Referenzwert liegt, ist mithin nicht gleichbedeutend, dass diese als ausreichend hoch anzusehen ist. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Heilbronn-Franken vom 07.08.2017 hinweisen:

„Die Ansiedlung eines weiteren Möbelhaus in Heilbronn halten wir [die IHK Heilbronn-Franken] für das lokale Angebot für vertretlich und unter dem Aspekt der Kaufkraftabflüsse in diesem Sortiment in Richtung der Einzelhandelsagglomeration in Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen auch für vertretbar.“

Die bei Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umverteilungen wurden selbstverständlich vom Büro Dr. Acocella berechnet, und nicht vorab festgelegt. Vereinbarungen über die Eckdaten sind allerdings im vorliegenden Gutachten, wie bei jedem anderen Gutachten, in der Tat

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|--|
| | <p>mitentscheidend für die berechneten Umverteilungen. Würde der Handelsverband jedoch anerkennen, dass ein Anteil von 75 % aus dem Kernwirkungsbereich unrealistisch hoch ist, so müsste er auch anerkennen, dass die tatsächlich zu erwartenden Umverteilung deutlich geringer ausfallen werden als im Gutachten vor dem Hintergrund eines Worst-Case abgeleitet.</p> |
| <p>[6.7] Kongruenzgebot</p> <p>Die Darstellungen des Büros Dr. Acocella sind aus Sicht des Verbandes insgesamt nicht dazu geeignet, die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot zu belegen. Es erfolgt weder eine Abgrenzung des Einzugsgebiets noch eine Ableitung der jeweiligen Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile). Dies wäre aber zwingend erforderlich, um sich mit der räumlichen Ausstrahlungswirkung und damit mit der Einhaltung des Kongruenzgebots auseinandersetzen zu können. Es ist richtig, dass die Einhaltung des Kongruenzgebots gerade bei großen vollsortimentierten Möbelhäusern oftmals nur schwer nachweisbar ist. Durch die Markt-, Betriebs-typen- und Wettbewerbsentwicklung, ist ein Anstieg der mindestoptimalen Betriebsgrößen zu beobachten. Dies führt zu größeren Mindesteinzugsgebieten. Auch durch die ungleich größere Beschaffungsmühe der Verbraucher ist der Kunde bereit, größere Distanzen (bis zu einer PKW-Fahrstunde) für den Möbeleinkauf auf sich zu nehmen, was ebenfalls das Einzugsgebiet vergrößert. Gleichwohl muss sich ein Gutachter für eine rechtssichere raumordnerische Bewertung eines Vorhabens mit der Thematik der räumlichen Ausstrahlung auseinandersetzen – ggf. auch unter</p> | <p>Die Stellungnahme des Handelsverbands nimmt hier wieder Bezug auf das Marktanteilkonzept. Wie bereits unter Ziffer 6.1 Stellungnahme der Verwaltung ausgeführt, eignet sich das Marktanteilkonzept nicht zur Bewertung des Kongruenzgebots. Die Einhaltung des Kongruenzgebotes ist in der Verträglichkeitsuntersuchung rechtssicher abgeleitet. Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat bereits beim vorgenannten Abstimmungstermin die Einschätzung geteilt, dass ein Möbelleinrichtungshaus der vorgesehenen Größe (damals noch 44.000 m² VKF) im Oberzentrum Heilbronn keineswegs überdimensioniert sei. Großflächige Einzelhandelsgroßprojekte wie das Planvorhaben sind für Oberzentren prädestiniert. Auch der vom Handelsverband erwähnte Anstieg der mindestoptimalen Betriebsgrößen und die damit verbundene Vergrößerung der Einzugsgebiete spricht für eine Ansiedlung im Oberzentrum: Den Mittelzentren u.a. in der Region Heilbronn-Franken wird es aufgrund ihrer geringeren zentralörtlichen Bedeutung noch schwerer fallen, den Nachweis der Einhaltung des Kongruenzgebots zu erbringen.</p> |

Vorgebrachte Stellungnahme

Berücksichtigung des faktischen oberzentralen Marktgebiets des bestehenden Einzelhandels in Heilbronn, das vermutlich bereits heute über den mittelzentralen Verflechtungsbereich hinausreicht.

Damit stellt das Büro Dr. Acocella fest, dass für die Erreichung der prognostizierten Umsätze keine existenznotwendigen auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Mittelbereichs notwendig sind. Das Vorhaben würde ja beispielsweise nur knapp die Hälfte des Nachfragepotenzials des kompletten Mittelbereichs auf sich vereinen. An anderer Stelle des Gutachtens wird als Grad der aktuellen oberzentralen Funktionswahrnehmung des Bestandseinzelhandels in Heilbronn auf eine Vollversorgung der eigenen Bevölkerung, auf eine hälftige Versorgung der Bevölkerung des übrigen Mittelbereichs sowie der Versorgung der Mittelbereiche Neckarsulm und Öhringen zu einem Viertel abgestellt. Und selbst dieser Zentralitäts-Referenzwert wird bereits heute deutlich überschritten. Dies bedeutet doch, dass das Vorhaben entweder noch sehr viel deutlicher in die Verdrängung gegen den Bestandseinzelhandel im Mittelbereich gehen muss (und damit deutlich höhere Umsatzumverteilungswirkungen auslösen wird, als prognostiziert) oder doch deutlich stärker auf Nachfragezuflüsse von außerhalb des Mittelbereichs bzw. sogar außerhalb des erweiterten Verflechtungsbereichs angewiesen ist.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Ausführungen des Büros Dr. Acocella nicht dazu in der Lage sind, „Zweifel“ an der Einhaltung des Kongruenzgebots auszuräumen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Einwand „es erfolge keine Abgrenzung des Einzugsbereichs“ ist verfehlt. Nochmals wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten den räumlichen Einzugs- und damit den Untersuchungsbereich analog zu den Bestimmungen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 vornimmt. Die räumlichen Verflechtungen werden so übernommen, wie der einschlägige Regionalplan es vorgibt. Entsprechendes gilt für die Nachfrageabschöpfungen.

Die Verträglichkeitsuntersuchung setzt sich mit dem Regelungsgehalt des Kongruenzgebotes auseinander und legt dar, dass die vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum angemessene Größe gegeben ist, unabhängig davon, dass die tatsächliche Umsatzherkunft einen Anteil von mehr als 30 % von außerhalb der Region Heilbronn-Franken ergeben könnte. Der Plangeber hat bei der Einstufung von Heilbronn als Oberzentrum für die Region Heilbronn-Franken die Randlage innerhalb der Region gekannt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der seitens des Handelsverbands mehrfach erwähnte Mittelbereich sicher nicht der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Heilbronn ist: Nach Landesentwicklungsplan (Plansatz 2.5.8, Ziel) sollen Oberzentren in der Regel die Region versorgen. Wenn auf einen Bezugsraum abgestellt wird, der mehr als den Mittelbereich umfasst, handelt es sich mithin in keinem Fall um einen "erweiterten Verflechtungsbereich".

Seitens der Stadt Heilbronn bestehen keine Zweifel an der Einhaltung des Kongruenzgebots.

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|---|
| <p data-bbox="181 272 584 312">[6.8 Beeinträchtigungsverbot]</p> <p data-bbox="181 352 1137 671">Bei Umsatzumverteilungswirkungen um die 20 % sind im Übrigen auch in Heilbronn vorhabeninduzierte Schließungen von ansonsten marktfähigen Betrieben nicht auszuschließen, zumal es sich bei den ermittelten Werten nur um Durchschnittswerte handelt – einige Betriebe können durchaus von höheren Umsatzrückgängen betroffen sein. Es ist richtig, dass die raumordnerische Funktionswahrnehmung des Oberzentrums Heilbronn durch das neue Planvorhaben auch bei Schließung von derzeit bestehenden Betrieben übernommen und gesichert wird.</p> <p data-bbox="181 794 1137 1070">Dabei ist allerdings im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass damit bewusst in Kauf genommen wird, dass zu Gunsten eines neuen Vorhabens bestehende Betriebe schließen und ggf. neue Leerstände mit all ihren negativen Folgewirkungen entstehen können. Dies sehen wir sehr kritisch. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) BauGB in diesem Zusammenhang auch die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur zu berücksichtigen.</p> | <p data-bbox="1137 352 2047 751">Umverteilungen um die 20 % wurden ausschließlich für das Kernsortiment Möbel, jedoch bei Belegung der gesamten Verkaufsfläche des Planvorhabens (36.500 m²) ausschließlich mit Möbeln, errechnet. Der Bebauungsplan 40/13 begrenzt aber die Verkaufsflächen für den Kernsortimentsbereich Möbel auf max. 33.000 m². Somit ist sichergestellt, dass die Umverteilungen definitiv unter 20 % und damit auch unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für eine Beeinträchtigung liegen. Die Umverteilungen für die zentrenrelevanten und die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente liegen durchweg unter 10 %. (s. S. 45 ff Gutachten Dr. Acocella)</p> <p data-bbox="1137 794 2047 1070">Die Verträglichkeitsuntersuchung hat bei Berücksichtigung des vielfachen Worst-Case-Ansatzes nachgewiesen, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird. Vorhabeninduzierte Schließungen von ansonsten marktfähigen Betrieben sind aus raumordnerischer und stadtplanerischer Sicht daher nicht zu erwarten. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass das Beeinträchtigungsverbot nicht einem Konkurrenzschutz dient. (s.a. Ziffer 6.8 Stellungnahme der Verwaltung)</p> |
| <p data-bbox="181 1155 1137 1315">In Anbetracht der dargestellten Schwächen des Gutachtens erheben wir zusammengefasst Zweifel an der rechtssicheren Basis des Gutachtens im Sinne der Bauleitplanung und können unser Einvernehmen zum Bebauungsplan daher nicht erteilen.</p> | <p data-bbox="1137 1155 2047 1355">Die Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella vom 21.02.2017 ist als rechtssichere Bewertungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren 40/13 geeignet. Insbesondere wurde abgeleitet, dass das Planvorhaben dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot entspricht.</p> |

7 Bundesnetzagentur vom 13.07.2017

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|---|
| <p>Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> | <p>Die in der Anlage aufgeführten Betreiber der Richtfunkstrecken wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört. (s. Ziffer 8 und 9)</p> |

8 Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei vom 21.08.2017

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|--|
| <p>[Um eine vertrauliche Behandlung der Stellungnahme wurde gebeten; daher wird davon abgesehen, den Wortlaut hier wiederzugeben.]</p> | <p>Die Auswirkungen des Bebauungsplans 40/13 „Im Neckargarten II“ auf das Richtfunknetz des Landes Baden-Württemberg wurde durch ein vom Land Baden-Württemberg sicherheitsüberprüftes Gutachterbüro untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan dem Richtfunknetz des Landes Baden-Württemberg nicht entgegensteht.</p> |

9 Privates Telekommunikationsunternehmen vom 16.08.2017

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|
| <p>Aus Sicht [des privaten Telekommunikationsunternehmens] sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> | <p>In den Bebauungsplan wird der Hinweis C.21 eingefügt: „Über dem Plangebiet verlaufen Richtfunkstrecken. Vor der Genehmigung von baulichen Anlagen mit einer Bauhöhe von mehr als 190 m</p> |

Vorgebrachte Stellungnahme

- durch das Plangebiet führen zwei unserer Richtfunkverbindungen hindurch.
- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:
 - Link 18EM2315 (schwarz) max. Bauhöhe 38 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 6 m (Trassenbreite).
 - Link 18EM2526 (schwarz) max. Bauhöhe 56 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 8 m (Trassenbreite). [...]

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). [...] Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen bitten wir um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen.

Außerdem bitten wir um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

über Normalnull (NN) sind die jeweiligen Richtfunkbetreiber im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.“

Die Positionierung von Baukränen ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. (s.a. Hinweis C.21)

Sollten Richtfunkstrecken bei zukünftigen Bauleitplanungen betroffen sein, werden im jeweiligen Verfahren die Betreiber dieser Richtfunkstrecken ermittelt und beteiligt. (s. Ziffer 7)

10 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 11.07.2017

| Vorgebrachte Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|--|
| <p>Für das [Plangebiet des Bebauungsplans 40/13 „Im Neckargarten II“] wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt.</p> <p>Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.</p> <p>Untersucht wurde das [Plangebiet des Bebauungsplans 40/13]! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden!</p> | <p>In den Bebauungsplan wird der Hinweis C.20 eingefügt: „Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde das Plangebiet ab Dezember 1944 mehrmals angegriffen und bombardiert. Das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern kann durch die multitemporale Luftbildauswertung im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, somit werden flächenhafte Vorortprüfungen notwendig. Den Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn geeignete Überprüfungsmaßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regierungspräsidium Stuttgart oder einem entsprechend anerkannten Fachunternehmen abzustimmen. Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mindestens 14 Tage im Voraus beim Ordnungsamt der Stadt Heilbronn anzuzeigen.“</p> |

Anlage 1: Stellungnahme zur Methodik der Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Möbelhauses in der Stadt Heilbronn vom 04.10.2017, Büro Dr. Acocella, Lörrach

Gesehen:

gez.
Dr. Christoph Böhmer
Amtsleiter

gez.
Wilfried Hajek
Bürgermeister

Anlage 1
zum Bericht zur Beteiligung der Behörden, Kommunen und
sonstigen Träger öffentlicher Belange



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Stellungnahme zur Methodik der Verträglichkeitsuntersuchung
für die Ansiedlung eines Möbelhauses in der Stadt Heilbronn

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Teichstraße 14, 79539 Lörrach

Stadt Heilbronn
z.Hd. Herrn Bürgermeister Hajek
Cäcilienstraße 45

74072 Heilbronn

Teichstraße 14
79539 Lörrach
T 07621 91550-0
F 07621 91550-29

Arndtstraße 10
44135 Dortmund
T 0231 534555-0
F 0231 534555-29

Peter-Vischer-Straße 17
90403 Nürnberg
T 0911 817676-42
F 0911 817676-43

info@dr-acocella.de
www.dr-acocella.de

| | | | |
|-------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Ihr Zeichen | Ihre Anfrage vom 27.09.17 | Unser Zeichen Ac/ Fü | Datum 04.10.17 |
|-------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|

**Fortschreibung des FNP für das Teilgebiet "Im Neckargarten"
B-Plan 40/13 "Im Neckargarten II"
hier: Verfahrensäußerung Handelsverband Baden-Württemberg**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hajek,

der Handelsverband Baden-Württemberg hat mit Schreiben vom 16.8.17
im Interesse seiner Mitgliedsbetriebe eine umfangreiche Verfahrens-
äußerung abgegeben. In dieser erfolgt eine kritische Auseinanderset-
zung mit unserem Verträglichkeitsgutachten.
Sie haben uns gebeten, dazu Stellung zu nehmen.

"Vorab-Setzung" relevanter Parameter

Der Handelsverband kritisiert *"methodische Defizite durch die 'Vorab-
Setzung' wesentlicher Befunde und Ergebnisse der gutachterlichen Ana-
lyse"* (S. 2).

In der Tat wäre es methodisch defizitär, wesentliche Befunde und Er-
gebnisse der gutachterlichen Analyse vorab festzusetzen. Deshalb er-
folgte in unserem Gutachten keinerlei Vorabsetzung eines Ergebnis-
ses (vgl. im Detail unten).

Keine Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept

Der Handelsverband kritisiert, *"mit einer Abgrenzung des Einzugs-
gebiets und damit einer Einordnung der räumlichen Ausstrahlungswir-
kung des Vorhabens beschäftigt sich das Gutachten ... nicht. Dies wäre
allerdings essentielle Grundlage für die Bewertung der Kompatibilität
des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot."* (S. 2).

Insbesondere im Zusammenhang mit den im Weiteren vorgebrachten
Kritikpunkten meint dies offenkundig, dass unser Gutachten keine Be-
rechnungen entsprechend dem Marktanteilkonzept vorgenommen hat.

Dies trifft zu. Grund dafür ist eine **fehlende Eignung des Marktanteil-
konzeptes für die Beurteilung von Vorhaben im Rahmen von Verträglich-
keitsüberprüfungen** (vgl. im Detail unten).

Dazu ist anzumerken, dass wir bei anderen Verträglichkeitsgutachten (z.B. in Murrhardt) mit Zustimmung des Handelsverbands Baden-Württemberg ein vergleichbares Vorgehen gewählt haben.

worst-case-Ansatz und Marktanteilkonzept

Der Handelsverband meint, die Vereinbarungen zur anzusetzenden Flächenleistung sowie zum Umsatzanteil aus dem Kernwirkungsgebiet seien vorab gesetzte Ergebnisse (S. 2).

Dies träge nur zu, wenn das Marktanteilkonzept sinnvolle Ergebnisse für beide Parameter liefern könnte.

Zielsetzung des Verträglichkeitsgutachtens war hingegen, für beide Werte einen Ansatz zu wählen, der realistischerweise nicht übertroffen wird. Dies entspricht einem gerichtlich geforderten (realitätsnahen) worst-case-Ansatz in Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot.

Entscheidend ist mithin, ob die beim Abstimmungstermin mit den Beteiligten vereinbarten Werte einen worst case darstellen (vgl. unten).

Auch dieses Vorgehen hat der Handelsverband Baden-Württemberg bei anderen Gutachten nicht nur mitgetragen, sondern unterstützt.

Abweichungen der Flächenleistungen

Der Handelsverband kritisiert zunächst die *"Abweichungen verschiedener Werte"* (S. 2 fett), thematisiert im Weiteren dann aber lediglich die Flächenleistungen.

Anders als vom Handelsverband behauptet (S. 2) wurde für die Umsatzschätzung für das Vorhaben nicht - und deshalb schon gar nicht in sehr deutlichem Maße - *"von den abgestimmten Werten aus dem Scoping-Termin abgewichen"* (S. 2).

Für das Vorhaben vereinbart wurde beim Abstimmungstermin eine Flächenleistung von 1.500 €/ m² VKF (Gutachten, S. 19). Bei 36.150 m² entspricht das dem im Gutachten ausgewiesenen Umsatz von rd. 54,2 Mio. € (Gutachten, S. 22).

In die Berechnungen im Hinblick auf Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot wurde sogar ein maximaler Umsatz von rd. 54,6 Mio. € eingestellt (Gutachten, Tab. 4, S. 22 sowie Tab. 5, S. 26).

Mithin kann der Handelsverband ausschließlich Flächenleistungen einzelner Sortimente meinen.

Im Verträglichkeitsgutachten war ausgeführt worden, dass ein worst-case-Ansatz realitätsnah sein sollte (Gutachten, S. 11, so auch Entwurf vom Oktober 2016, S. 10). Dies war der Hintergrund dafür, dass wir bereits im Entwurf vom Oktober 2016 in einem Exkurs auf die Frage der Realitätsnähe der beim Abstimmungstermin vereinbarten Flächenleistungen eingegangen waren (Entwurf Oktober 2016, S. 20f.).

In diesem Exkurs war dargelegt worden, dass *"die Fa. Rieger am 15.10.16 sortimentsweise Flächenleistungen ihrer baden-württembergischen Möbelhäuser für das Jahr 2015 zur Verfügung gestellt hat"* (ebd. S. 20; Februar 2017, S. 21). Erkennbar lagen diese Daten mithin erst deutlich nach dem Abstimmungstermin (Juli 2016) vor.

Selbst im Entwurf vom Oktober 2016 waren keineswegs mehr als unwesentliche Auswirkungen (so aber Verfahrensäußerung Handelsverband, S. 2) prognostiziert worden. Vielmehr war darauf hingewiesen worden, dass sich Umverteilungen in dieser Höhe nur bei einer nicht mehr realitätsnahen Flächenleistung ergeben würden (Gutachtenentwurf vom Oktober 2016, z.B. S. 40-46 nahezu auf jeder Seite).

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Der Handelsverband kritisiert, wir hätten uns *"unzureichend mit den sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklung in Heilbronn und der Region"* beschäftigt (S. 3).

Selbstverständlich hat ein Verträglichkeitsgutachten eine Prognose zu erstellen. Allerdings stellt sich bei Anwendung eines worst-case-Ansatzes die Frage, welche Werte prognostisch zu berücksichtigen sind:

- Anders als vom Handelsverband angeführt sind nicht zukünftige Einwohnerzuwächse entscheidend, denn damit steigt das Nachfragevolumen und somit sinken mit hoher Wahrscheinlichkeit die Umverteilungswerte. Relevant wären nur *Rückgänge* bei der Einwohnerzahl: In diesem Fall wäre der bestehende Einzelhandel nicht nur von den Umverteilungen des zu beurteilenden Vorhabens betroffen, sondern auch von einem Nachfragerückgang.
- Durch die in Heilbronn in absehbarer Zukunft zu erwartenden Einwohnerentwicklungen (bis zum Jahr 2020 ergibt sich aus der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes selbst bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante eine kontinuierliche Einwohnerzunahme) nimmt das Nachfragepotenzial zu. Insofern kann auch nicht von einem intensivierten Wettbewerb durch sozioökonomische Entwicklungen ausgegangen. Es entspricht unserem worst-case-Ansatz, eine Einwohnerzunahme unberücksichtigt zu lassen: Deren Berücksichtigung würde die Auswirkungen des Vorhabens reduzieren.
- Entscheidender als die Erwerbstätigkeit der Bevölkerung und deren Kaufkraftniveau ist für *"Kompensations- und Reaktionsmöglichkeiten des bestehenden Einzelhandels"* (S. 3) die Höhe der ausgelösten Umverteilungen, auf die der bestehende Einzelhandel reagieren muss. Diese wurde im Verträglichkeitsgutachten im Zweifel zu hoch ausgewiesen (= worst case).

Nochmals Flächenleistungen

Noch einmal setzt sich der Handelsverband im Weiteren mit den Flächenleistungen auseinander (S. 3).

Anders als dort dargestellt (und als nicht sachgerecht bewertet), wurde im Verträglichkeitsgutachten nicht *"allein die Flächenleistung der vier Häuser von Rieger in Baden-Württemberg als Grundlage für die zu erwartenden Umsätze"* herangezogen. Vielmehr wurden diese Werte - wie vom Handelsverband dargelegt - im Hinblick auf einen worst case deutlich erhöht: Sortimentsweise liegen die angesetzten Flächenleistungen um mindestens ein Fünftel über denjenigen der vier Häuser von Rieger in Baden-Württemberg.

Der *"'krumme' Zuschlag"* (S. 3) ergibt sich gerade deshalb, um insgesamt die vereinbarte Flächenleistung zu erreichen (Gutachten, S. 20). Bei einem "glatten Wert" hätte sich hingegen eine Abweichung von der vereinbarten Gesamtflächenleistung ergeben. Diese wiederum wurde überhaupt nicht auf Grundlage der vier baden-württembergischen Möbelhäuser von Möbel Rieger vereinbart (Gutachten, S. 19f.): Diese Angaben lagen zum Zeitpunkt des Abstimmungstermins gar nicht vor (vgl. oben).

Der vom Handelsverband geforderte Vergleich der Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet zielt einmal mehr auf das - unbrauchbare - Marktanteilkonzept ab (vgl. unten).

Um zu belegen, dass die im Verträglichkeitsgutachten angesetzten Flächenleistungen keinem worst case entsprächen, führt der Handelsverband - neben dem Vergleich zu den beim Abstimmungstermin vereinbarten Flächenleistungen, für die wir Abweichungen begründet haben (s.o.) - in der Tabelle selbst errechnete Bestandsflächenleistungen in Heilbronn auf.

Bei den vom Handelsverband errechneten Relationen zu den Bestandsflächenleistungen fällt auf, dass sich die höchsten Abweichungen *gerade nicht* bei den zentrenrelevanten Sortimenten ergeben, sondern im Kernsortimentsbereich, bei Leuchten (in Relation zum gesamten Bereich Elektro/ Leuchten), bei Teppiche/ Bodenbeläge sowie beim Vorhaben insgesamt.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass

- bei zunehmender Verkaufsfläche bei Möbelhäusern tendenziell die Flächenleistung abnimmt,
- angesichts des hohen Anteils des (unterdurchschnittlich produktiven) Kernsortiments im Vorhaben (im Gutachten unterstellt: bis zu 100% der gesamten Verkaufsfläche) im Vergleich zum Bestand (etwa zwei Drittel des gesamten untersuchungsrelevanten Bestands sind Möbel) eine für das Vorhaben unter der Bestandsflächenleistung liegende Produktivität zwingend ist,
- bei Leuchten eine deutlich unter dem Durchschnitt des Sortimentsbereichs Elektro/ Leuchten liegende Flächenleistung zu verzeichnen ist.

Gerade für die zentrenrelevanten Randsortimente sind die angegebenen Werte hingegen eher ein (zusätzlicher) Beleg dafür, dass die ursprünglich vereinbarten Flächenleistungen keinem realitätsnahen worst case entsprechen.

Umsatzanteil Kernwirkungsbereich

Zwar kritisiert der Handelsverband die Vorab-Setzung des Umsatzanteils des Kernwirkungsbereichs (Gutachten, S. 21: 75%).

Während eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Frage eines worst case bei den Flächenleistungen erfolgt - die im Ergebnis (wie dargelegt) keine begründeten Zweifel an den im Gutachten angesetzten Werten erbringt -, geht der Handelsverband überhaupt nicht darauf ein, dass dieser Anteil erkennbar einen worst case darstellt.

Dies wäre deshalb von herausragender Bedeutung gewesen, weil der im Gutachten verfolgte worst-case-Ansatz aus vielen Einzelaspekten besteht (Gutachten, S. 10f.): Selbst wenn bei *einem* Aspekt Zweifel bestehen sollten, ob dieser einen worst case darstellt, blieben *die anderen Aspekte* weiterhin wirksam: Die Umverteilungen werden tatsächlich geringer ausfallen als im Gutachten abgeleitet.

Marktanteilkonzept

Der Handelsverband kritisiert, im Gutachten würden *"weder die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet genannt, noch das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial untergliedert nach Zonen und Sortimenten. Diese Daten sind jedoch die Grundlage für die Ermittlung der Marktbedeutung eines Vorhabens ... sowie für die Darstellung der Umsatzherkunftsanteile mit Kunden aus den einzelnen Einzugsgebietszonen. Letztere ist wiederum die Basis für die Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot."* (S. 4).

Dies ist die Forderung nach Anwendung des Marktanteilkonzeptes.

Zum Marktanteilkonzept ist zunächst grundsätzlich anzumerken, dass dieses für Entscheidungen von Unternehmen über die Ansiedlung an einem Standort geeignet ist: Dafür ist entscheidend, welche Kaufkraftpotenziale *aus Sicht des ansiedlungswilligen Unternehmens* erschließbar erscheinen und welche Marktdurchdringung in einzelnen Zonen *aus Sicht des Unternehmens* erreichbar erscheint.

Bei dieser Anwendung ist kein Nachweis erforderlich, warum bestimmte Ansätze gewählt werden: Es reicht aus, dass diese aus Sicht des Unternehmens erreichbar sind.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen *kann* das Marktanteilkonzept für die Abschätzung der Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes (und damit für die Prüfung der Plau-

sibilität der anzusetzenden Flächenleistung) herangezogen werden - zwingend ist dies aber nicht. Vor allem dann ist dies nicht zwingend, wenn - wie in unserem Gutachten ohnehin *nicht* nach dem wahrscheinlich zu erwartenden Umsatz gefragt wird, sondern mit Verweis auf einen worst-case-Ansatz der maximal mögliche Umsatz zugrunde gelegt wird.

Im Sinne der Forderung des Handelsverbands wäre das Marktanteilkonzept allerdings darüber hinaus auch zur Ableitung der Umsatzherkunft, und damit als Grundlage für die Beurteilung im Hinblick auf das Kongruenzgebot, zu verwenden.

Schon Einzugsgebiete können aber nicht operationalisierbar ermittelt werden; sie sind Denkkonstrukte. Für deren Darstellung wird unterstellt, dass Gebiete benannt werden können, aus denen *"mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann"* (so eine in einem Gutachten verwendete Definition).

An der mangelnden Operationalität dieser Definition muss eine solche Darstellung scheitern: Am Rand des "Einzugsgebietes" müsste stets begründet werden können, warum ein Bereich gerade noch bzw. gerade nicht mehr dem Einzugsbereich zugerechnet wird.

Daneben sprechen die folgenden Aspekte grundsätzlich gegen eine solche Verwendbarkeit des Marktanteilkonzeptes:

- Ebenso wie beim Einzugsgebiet kann auch innerhalb dessen nicht eindeutig und nachprüfbar begründet werden, warum einzelne Bereiche unterschiedlichen Zonen zugerechnet werden - auch wenn unbestreitbar *mit zunehmender Entfernung i.d.R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen* ist.
- Allerdings wird üblicherweise innerhalb der Zonen nicht mehr darauf geachtet, dass mit zunehmender Entfernung i.d.R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen ist: Für Zonen wird meist ein einheitlicher Marktanteil angesetzt.
- Schließlich ist die Höhe dieses Marktanteils als weitgehend willkürlich anzusehen: Regelmäßig wird in entsprechenden Gutachten nicht begründet, warum ein bestimmter Marktanteil angesetzt wird.

Diese Einschätzung kann sich auf das im Gutachten bereits angeführte Urteil stützen: Das OVG NRW hält das Marktanteilkonzept für nicht maßgeblich (OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, Rn. 8 juris in Verbindung mit Rn. 79 juris).

Im Übrigen ist uns kein Gutachten bekannt, bei dem bei Verwendung des Marktanteilkonzeptes auch nur ansatzweise begründet würde,

- warum ein Einzugsgebiet gerade so (und nicht anders) abzugrenzen ist,
- warum dieses gerade in diese Zonen (und nicht in andere) aufgeteilt wird,
- warum gerade die angesetzten (und nicht andere) Marktanteile in den einzelnen Zonen erreicht werden sollten (allenfalls wird behauptet, diese beruhen auf *"umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen"*, so Verfahrensäußerung Handelsverband, S. 4).

Mit dem Marktanteilkonzept kann alles abgeleitet werden: Ein Vorhaben mit überdurchschnittlichem Umsatz ebenso wie eines mit unterdurchschnittlichem, ein dem Kongruenzgebot entsprechendes wie ein diesem widersprechendes. Gerade beim Marktanteilkonzept trifft es zu, dass durch entsprechende "Vorab-Setzungen" das Ergebnis (Höhe des Umsatzes bzw. Umsatzanteile) vorgegeben wird.

Bei unserem Gutachten ging es weder um die Höhe des realistischen Vorhabenumsatzes noch um die Abbildung der tatsächlichen Kaufkraftströme in der Region (so aber Verfahrensäußerung Handelsverband, S. 4):

- Es ging um den maximal erreichbaren Umsatz (= worst case) und
- den maximal aus dem Kernwirkungsgebiet entstammenden Anteil (= worst case).

Beeinträchtigungsverbot und "Systemwettbewerb"

Einige Gutachter unterstellen, es gäbe Systemwettbewerb, mithin komme es auf eine "Typgleichheit" mit dem Vorhaben an (so auch Verfahrensäußerung Handelsverband, S. 4).

Dass dies nicht der Fall ist, haben beispielsweise die Entwicklungen im Lebensmittelbereich in den vergangenen Jahrzehnten gezeigt: Gerade weil es keinen linearen Systemwettbewerb gibt, haben die Discounter zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil erheblich steigern können (vgl. Gutachten, Fußnote 6, S. 5).

Vergleichbares gilt auch für den Möbelbereich: Es wäre geradezu ein Vorweg-Ausschluss von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, wenn unterstellt würde, der Wettbewerb treffe in allererster Linie systemgleiche Anbieter.

Bei einer solchen "Vorweg-Setzung" wird gerade das wegdefiniert, was potenziell problematisch sein kann - als Folge eines nicht stattfindenden Systemwettbewerbs: Selbstverständlich verliert auch der (innerstädtische) Fachhandel durch das Angebot von Randsortimenten in Möbelhäusern - keinesfalls nur typgleiche Wettbewerber. Selbstverständlich verlieren auch Spezialanbieter durch große Möbelhäuser.

Wenn der Handelsverband fordert, eine *"detailliertere Bewertung des Bestands-einzelhandels [wäre] vor dem Hintergrund der doch gerade im Möbelsegment relativ hohen Umsatzumverteilungsquoten dringend geboten, um die ermittelten Umsatzrückgänge sachgerecht einordnen zu können"* (S. 4), so ist auf unsere Ausführungen zu Neckarsulm zu verweisen. Mit Bezug auf die dort - unter worst-case-Aspekten - abgeleiteten Umverteilungen war vorgeschlagen worden, Möbel auf 33.000 m² VKF zu beschränken (Gutachten, S. 49).

Diesem Vorschlag ist die Stadt Heilbronn gefolgt - was sowohl Neckarsulm als auch Bietigheim-Bissingen in ihren Verfahrensäußerungen begrüßen.

Dies entspricht einer Berücksichtigung *"der konkreten Umstände im Einzelfall"*.

Wie bei der Frage wesentlicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche (Gutachten, S. 28f.) kann auf eine detaillierte Auseinandersetzung dann verzichtet werden, wenn angesichts der Höhe der Umverteilungen eine wesentliche Beeinträchtigung auszuschließen ist.

Hätte der Handelsverband den - allein mit dem einzelnen Aspekt "Umsatzherkunft aus dem Kernwirkungsbereich" verbundenen - worst case berücksichtigt, so wäre auch klar gewesen, dass die abgeleiteten Umverteilungen im Möbelbereich weit über den tatsächlich zu erwartenden Umverteilungen liegen. Im Verträglichkeitsgutachten hieß es dazu: *"In welchem Ausmaß die Berechnungen einen worst-case-Ansatz verfolgten, zeigt sich auch daran, dass etwa drei Viertel des Planumsatzes zu Umverteilungen allein in den ausgewählten Untersuchungsstädten im Kerneinzugsbereich führen."* (Gutachten, S. 53)

Einordnung von Bindungsquoten/ Zentralitäten

Der Handelsverband behauptet, wir würden *"die Kaufkraftbindungsquote des Oberzentrums Heilbronn über selbst abgeleitete Referenzwerte ... relativieren"* (S. 4).

Nach unserer Auffassung ist es zwingend, Bindungsquoten einzuordnen: Eine Zentralität von 200% kann hoch - oder auch eher gering sein; dies ist abhängig vom zuzurechnenden Verflechtungsbereich, d.h. von der zentralörtlichen Funktion einer Gemeinde.

Wesentlich ist dabei das Abstellen auf den landesplanerisch zugeordneten Verflechtungsbereich. Im Gutachten hatten wir darauf hingewiesen, dass allein im Mittelbereich Heilbronn etwa dreimal so viele Einwohner wie in der Stadt leben (Gutachten, S. 30): Erst bei einer Bindungsquote von mehr als 300% würde mehr als der Mittelbereich von Heilbronn rechnerisch voll versorgt. Unklar bleibt, welche Anbieter im Möbelbereich nach Auffassung des Handelsverbands die Versorgungsleistung für den Mittelbereich Heilbronn erbringen sollen.

Dass dem Oberzentrum Heilbronn sicher eine über den Mittelbereich hinausgehende Versorgungsaufgabe zukommt, thematisiert der Handelsverband ebenfalls nicht. Stattdessen wird der von uns sortimentsunabhängig dargelegte Referenzwert absolut gesetzt und auf dieser Grundlage eine überdurchschnittliche Funktionswahrnehmung behauptet.

Dass der Einzelhandel in Heilbronn im Möbelbereich nicht einmal in der Lage ist, den Mittelbereich zu versorgen, ist u.E. allerdings eher ein Hinweis auf eine mangelnde Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum. Die Tatsache, dass eine Zentralität über dem dargelegten "Referenzwert" liegt, ist mithin nicht gleichbedeutend, dass diese in einem konkreten Sortimentsbereich als ausreichend hoch anzusehen ist.

Dies zeigt sich auch an der Verfahrensäußerung der IHK Heilbronn-Franken, die auf die Kaufkraftabflüsse in Richtung der Einzelhandelsagglomeration in Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen verweist.

Wenn der Handelsverband hier *"eine aus objektiver Sicht wesentliche Schwachstelle"* (S. 4) unseres Gutachtens darin sieht, dass wir nicht auf das Marktanteilkonzept abgestellt haben, so verkennt diese Kritik alle mit diesem Konzept verbundenen Probleme willkürlicher Vorgaben.

Verkannt wird insbesondere, dass - wie vom OVG NRW gerügt - das Marktanteilkonzept häufig dafür verwendet wird, eine nur unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit von Vorhaben - scheinbar "objektiv", weil auf Zahlen gestützt - abzuleiten.

Selbstverständlich sind die im Verträglichkeitsgutachten dargestellten Umverteilungen Ergebnis von Modellrechnungen - und nicht vorab festgelegt.

Allerdings wurden in der Tat - anders als in Gutachten, in denen mit Verweis auf eine angeblich hohe Wettbewerbsintensität eine nur unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit behauptet wird - die Modellparameter so gesetzt, dass sie die einem worst case entsprechenden "vorabgestimmten Setzungen" auch erreicht werden (Gutachten, S. 38).

Vereinbarungen über Eckdaten sind - wie bei jedem Gutachten - in der Tat mit entscheidend für die berechneten Umverteilungen. Würde der Handelsverband allerdings anerkennen, dass ein Anteil von 75% aus dem Kernwirkungsbereich unrealistisch hoch ist (vgl. oben), so müsste er auch anerkennen, dass die tatsächlich zu erwartenden Umverteilungen deutlich geringer ausfallen werden als im Gutachten vor dem Hintergrund eines (vielfachen) worst case abgeleitet.

Kongruenzgebot

Der Handelsverband erweckt zunächst den Eindruck, die Beurteilung eines Vorhabens nach dem Kongruenzgebot impliziere Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept: *"Es erfolgt weder eine Abgrenzung des Einzugsgebiets noch eine Ableitung der jeweiligen Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile)."* (S. 5)

Dass das Marktanteilkonzept für eine solche Bewertung ungeeignet ist, wurde dargelegt. Dann können solche Berechnungen aber nicht erforderlich sein.

Allerdings haben wir uns *"mit der Thematik der räumlichen Ausstrahlung [auseinandergesetzt]"* (S. 5).

Wir haben uns im Gutachten mit dem Regelungsgehalt des Kongruenzgebotes auseinandergesetzt (Gutachten, S. 24f.) - und dargelegt, dass die vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum angemessene Größe gegeben ist (Gutachten, S. 26) - unabhängig davon, dass die tatsächliche Umsatzherkunft einen Anteil von mehr als 30% von außerhalb der Region Heilbronn-Franken ergeben *könnte* (Gutachten, S. 24). Der Plangeber hat bei der Einstufung von Heilbronn als Oberzentrum für die Region Heilbronn-Franken die Randlage in der Region gekannt.

Entsprechend hatte der Regionalverband Heilbronn-Franken bereits beim Abstimmungstermin unsere Einschätzung geteilt, dass ein Möbelhaus der vorgesehenen Größe im Oberzentrum Heilbronn keineswegs überdimensioniert ist.

Der seitens des Handelsverbands mehrfach erwähnte Mittelbereich Heilbronn entspricht nicht dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Heilbronn (vgl. auch Gutachten, S. 25 u. 26): Nach LEP (Plansatz 2.5.8, Ziel) sollen Oberzentren in der Regel die Region versorgen (vgl. Gutachten, S. 27). Wenn auf einen Bezugsraum abgestellt wird, der mehr als den Mittelbereich umfasst, handelt es sich mithin in keinem Fall um einen *"erweiterten Verflechtungsbereich"* (so aber Verfahrensäußerung Handelsverband S. 5).

Wir hatten lediglich als ersten Ansatz für eine Beurteilung der richtigen Größe die im Vorhaben maximal zu erwartenden Umsätze in Relation zur Kaufkraft allein im Mittelbereich Heilbronn gesetzt (Gutachten, Tab. 5, S. 26).

Angesichts dieser Relationen wurde dargelegt, dass offen bleiben kann, welche Bedeutung der Randlage des Oberzentrums zukommt (Gutachten, S. 26): Bei derart geringen Anteilen an der Kaufkraft im Mittelbereich ist das Vorhaben bezüglich der Kaufkraft im oberzentralen Verflechtungsbereich sicher nicht zu groß dimensioniert. Im Ergebnis wurde in unserem Gutachten abgeleitet, dass das Vorhaben nicht gegen das Kongruenzgebot verstößt (Gutachten, S. 27).

Beeinträchtungsverbot

Unter der Überschrift Kongruenzgebot führt der Handelsverband die Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in Heilbronn an (S. 5) - die allerdings nur bezüglich des Beeinträchtungsverbots von Interesse sein könnten.

Im Anschluss führt der Handelsverband aber aus, *"dass die raumordnerische Funktionswahrnehmung des Oberzentrums Heilbronn ... auch bei Schließung von derzeit bestehenden Betrieben ... gesichert list"* (S. 5).

Unabhängig davon, dass das Planungsrecht nicht einem Konkurrenzschutz dienen darf, ist hinsichtlich der vom Handelsverband angeführten *"Umsatzumverteilungswirkungen um die 20 %"* (S. 5) auf die folgenden Aspekte zu verweisen:

- Umverteilungen in dieser Größenordnung (rd. 20-21% wurden lediglich im Kernsortimentsbereich abgeleitet (Gutachten Tab. 12, S. 45): In allen anderen Sortimentsbereichen bleiben die Umverteilungen unter 10%.
- Da der B-Plan den Kernsortimentsbereich Möbel auf 33.000 m² VKF begrenzt, sind Umverteilungen von mehr als 20% auszuschließen.
- Diese Umverteilungen wurden vor dem Hintergrund eines vielfachen worst-case-Ansatzes abgeleitet (vgl. Gutachten, S. 10f.). Insbesondere
 - blieben (zu erwartende) Kaufkraftzuwächse, die die Umverteilungen mindern würden, - anders als vom Handelsverband gefordert (S. 3) - unberücksichtigt,
 - wurde für den Kernwirkungsbereich ein sehr hoher Anteil des Umsatzes unterstellt (den der Handelsverband in seiner Verfahrensäußerung nicht bewertet),
 - halten wir die im Kernsortimentsbereich angesetzte Flächenleistung für einen worst case - auch wenn das der Handelsverband evtl. anders einschätzt.

Selbst wenn einzelne Aspekte nicht als worst case eingeschätzt werden, wurde vom Verträglichkeitsgutachten in der Summe aller Aspekte immer noch ein worst-case-Ansatz berücksichtigt (vgl. oben).

Zusammenfassung zur im Verträglichkeitsgutachten angewandten Methodik

Das Marktanteilkonzept hat seinen Anwendungsbereich bei Standortentscheidungen von ansiedlungsbereiten Unternehmen; für Verträglichkeitsuntersuchungen ist es ungeeignet.

Ohnehin sind Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept - anders als vom Handelsverband dargelegt - nicht zwingend: In unserem Verträglichkeitsgutachten wurde der maximal mögliche (und nicht der voraussichtlich zu erwartende) Umsatz der Überprüfung zugrunde gelegt.

Vor dem Hintergrund aller im Verträglichkeitsgutachten dargelegten Vergleichszahlen wurden dabei worst-case-Flächenleistungen angesetzt. Im Hinblick auf einen realitätsnahen worst case ist dabei auch eine Berücksichtigung von Leistungskennzahlen des konkret in Heilbronn vorgesehenen Betreibers angezeigt - auch wenn diese erst nach dem Abstimmungstermin vorgelegt wurden.

Die Flächenleistung im Vorhaben stellte im Verträglichkeitsgutachten allerdings nur einen von einer Vielzahl einzelner worst-case-Aspekte dar. Insbesondere wurden keine Prognosen berücksichtigt, die die Umverteilungswirkungen abmildern könnten, und es wurde ein sehr hoher Umsatzanteil für den Kernwirkungsbereich mit den Untersuchungsstädten angesetzt.

Vor diesem Hintergrund hatten sich ausschließlich in Heilbronn und Neckarsulm Umverteilungen ergeben, die den im - zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getretenen, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe herangezogenen - Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen erreichen bzw. geringfügig überschreiten. Nach der Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Kernsortimentsbereich Möbel auf 33.000 m² ist keine Überschreitung der Anhaltswerte für wesentliche Beeinträchtigungen mehr gegeben: **Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**

Diese Einschätzung hat sich im Übrigen auch für die zentrenrelevanten Randsortimente - anders als vom Handelsverband dargestellt - nicht gegenüber dem ersten Entwurf des Gutachtens vom Oktober 2016 verändert.

Im Hinblick auf das Kongruenzgebot bei einem Vorhaben in einem Oberzentrum ist zunächst zu beachten, dass der Verflechtungsbereich eines Oberzentrums mit Sicherheit über dessen Mittelbereich hinausgeht. Entsprechend den Ausführungen im LEP ist der Verflechtungsbereich in der Regel die Region. Hierauf geht der Handelsverband nicht ein.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wird vom Handelsverband die - bei der Einstufung von Heilbronn als Oberzentrum bekannte - Randlage in der Region Heilbronn-Franken. Diese ist vor dem Hintergrund des Regelungsziels des Kongruenzgebots (zentralörtlich angemessene Größe) zwingend zu berücksichtigen.

Da das Marktanteilkonzept für die Beurteilung eines Vorhabens hinsichtlich des Kongruenzgebots ungeeignet ist, muss für die Beurteilung der zentralörtlich richtigen Dimension ein anderer Maßstab herangezogen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte erfolgte im Verträglichkeitsgutachten zunächst ein Vergleich der maximal zu erwartenden Planumsätze mit der Kaufkraft im Mittelbereich des Oberzentrums (wobei wiederum nicht auf eine zukünftig höher zu erwartende Kaufkraft abgestellt wurde).

Dieser Vergleich zeigt so eindeutig, dass das Vorhaben als angemessen dimensioniert anzusehen ist, dass es auf die Aspekte oberzentraler Verflechtungsbereich und Randlage in der Region gar nicht ankommt: **Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

Fazit

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass - anders als einleitend in der Verfahrensäußerung des Handelsverbands ausgeführt (S. 1) - unser Verträglichkeitsgutachten geeignet ist, im Rahmen der Bauleitplanung als rechtssichere Bewertungsgrundlage für das Vorhaben zu fungieren. Insbesondere wurde in unserem Gutachten der Nachweis erbracht, dass bei Ansiedlung eines Möbelhauses mit rd. 36.500 m² Verkaufsfläche eine Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot gegeben ist.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die Ausführungen des Handelsverbandes bzgl. unserer gutachterlichen Ausführungen nicht zutreffend sind oder nicht zutreffend wieder gegeben wurden. Bemerkenswert ist vor allem der im Wortlaut bekannte Duktus der methodischen Kritik, den wir aus anderen Stellungnahmen von Wettbewerbern kennen.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
i.V.

Dr. Urs Christoph Fürst