



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Untersuchung
der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße
mit Standortvergleich**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Huckarder Straße 12 ▪ 44147 Dortmund ▪ T 0231 5450866 ▪ F 0231 5450868
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer. pol. D. Acocella
Dipl.-Ing. I. Breuker
Dr. rer. pol. U.C. Furst

Lörrach, 12.12.2008

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. VORGEHENSWEISE	2
3. PLANVORHABEN: SORTIMENTS KONZEPT UND PLANUMSATZ	4
4. IST-SITUATION IN HIRSCHBERG UND PROGNOTIZIERTER VERKAUFSFLÄCHEN- ZUWACHS	6
4.1 QUANTITATIVE IST-SITUATION.....	6
4.2 NAHVERSORGUNG MIT LEBENSMITTELN - RÄUMLICHE IST-SITUATION.....	8
4.3 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE IST-SITUATION IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGS- BEREICHEN.....	9
4.3.1 Ortszentrum Großsachsen.....	9
4.3.2 Ortszentrum Leutershausen.....	13
4.4 PROGNOTIZIERTER VERKAUFSFLÄCHENZUWACHS.....	16
5. BEURTEILUNG DES PLANVORHABENS	17
5.1 PLANSTANDORT (KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONS GEBOT).....	17
5.2 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE (KONGRUENZ GEBOT).....	20
5.3 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER DERZEITIGEN VERSORGUNGSSITUATION (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT).....	21
5.4 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER NAHVERSORGUNGSSITUATION.....	23
5.5 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PROGNOTIZIERTEN VERKAUFSFLÄCHEN- ZUWACHSES (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT).....	25
5.6 MÖGLICHE STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN.....	25
5.7 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER GEMEINDE HIRSCHBERG.....	26
5.8 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG.....	28
5.9 STANDORTVERGLEICH: PLANSTANDORT UND ALTERNATIVSTANDORT IM ORTSZENTRUM GROßSACHSEN.....	29
6. ERGEBNIS	32

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Planvorhaben nach Hauptsortimenten: Verkaufsfläche in qm sowie Umsatz in Mio. €	5
Tab. 2: Ist-Situation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in Hirschberg: VKF in qm, Werte auf 25 qm gerundet, VKF-Anteil der zentralen Versorgungsbereiche (in Prozent), Umsatz und Kaufkraft je in Mio. € sowie Bindungsquoten in Prozent	7
Tab. 3: Planvorhaben vor dem Hintergrund der Kaufkraft in Hirschberg insgesamt: Plan-Umsatz und Kaufkraft je in Mio. €, Marktanteil in Prozent	21
Tab. 4: Planvorhaben vor dem Hintergrund der Ist-Situation: Umsätze und Kaufkraft je in Mio. €, Bindungsquote in Prozent	21

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich in Hirschberg	8
Karte 2: Planstandort und zentrale Versorgungsbereiche Großsachsen und Leutershausen	18
Karte 3: Planungen im Bereich des Planstandortes	20
Karte 4: Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich in Hirschberg inklusive Planvorhaben	23
Karte 5: Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich in Hirschberg inklusive Planvorhaben bei Schließung des bestehenden Betriebes in Großsachsen	24

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Niederauer Platz - östlicher Eingang	10
Foto 2: Westlicher Eingang zentraler Versorgungsbereich	10
Foto 3: Breitgasse - Scheune, Verkehr	12
Foto 4: Dorfplatz	12
Foto 5: Raiffeisenstraße - Gestaltung (Brunnen, Aufpflasterung)	14
Foto 6: Hauptstraße - nördlicher Eingang zentraler Versorgungsbereich	14
Foto 7: Raiffeisenstraße - baulich undefinierter Bereich	15
Foto 8: Bahnhofstraße - fehlende Gestaltung öffentlicher Raum	15
Foto 9: Planstandort von Norden	17
Foto 10: Planstandort von Osten	17
Foto 11: Planstandort in nördliche Richtung	18
Foto 12: Kfz-Werkstatt nördlich angrenzend	18



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße (knapp 9.450 Einwohner¹) ist zwischen den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen im Ortsteil Großsachsen im Neubaugebiet Sterzwinkel nördlich der L541, westlich der B3 die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche (VKF) vorgesehen².

Im Hinblick auf die rechtlichen Vorgaben (§ 11 (3) BauNVO, Ziele 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP Baden-Württemberg sowie Ziel 2.2.5.3 des Regionalplans Rhein-Neckar-Odenwald) sowie als Grundlage für die Entscheidungsfindung hat die Gemeinde Hirschberg das Büro Dr. Acocella beauftragt, diese Ansiedlung gutachterlich zu bewerten.

Zeitgleich hat die Gemeinde Hirschberg das Büro Dr. Acocella beauftragt, ein Gutachten als Grundlage für ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten³. Dieses dient *auch* als Grundlage für die hier vorgenommene Bewertung: Zwar ist ein entsprechendes Entwicklungskonzept noch nicht politisch verabschiedet, aber angesichts der zeitlichen Nähe erschien es sinnvoll, die relevanten Aspekte (neben der Ist-Situation, den zugrunde gelegten Zielen und der Verkaufsflächenprognose insbesondere die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie die damit in Verbindung stehende Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und die Sortimentsliste) hier zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der Empfehlungen für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung in Hirschberg hat die Gemeinde ergänzend einen Standortvergleich zwischen dem für das Vorhaben vorgesehenen Standort im Neubaugebiet Sterzwinkel und einem möglichen Standort im Ortszentrum Großsachsen beauftragt. Die vorliegende Stellungnahme umfasst dabei sämtliche Inhalte der ersten Stellungnahme (ohne diesen Standortvergleich)⁴.

¹ Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes, Stand 31.03.08.

² Angaben der Gemeinde Hirschberg.

³ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein gemeindliches Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße, Lörrach, Dezember 2008.

⁴ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Untersuchung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße, Lörrach, Oktober 2008.



2. VORGEHENSWEISE

Für die Darstellung des **Planvorhabens** ist aus dem Betriebstyp Lebensmittelmarkt ein Sortimentskonzept abzuleiten, da im B-Plan lediglich Sortimente (Art der Nutzung) festgesetzt werden können. Diese Ableitung erfolgt auf Grundlage vorliegender Daten zur entsprechenden Angebotszusammensetzung, wobei sortimentsweise Maximalflächen für die Kernsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie zugrunde gelegt werden.

Da für die übrigen Sortimente eine Dimension anzunehmen ist, die keine städtebaulichen Auswirkungen erwarten lässt, reicht es für die weitere Untersuchung zunächst aus, diese beiden Sortimentsbereiche zu untersuchen.

Da bei einer Verträglichkeitsuntersuchung ein worst-case-Ansatz verfolgt werden sollte⁵, wird für die Ableitung der zu erwartenden **Planumsätze** in der Tendenz eher ein oberer Mittelwert für die Flächenleistungen zugrunde gelegt, um hinsichtlich der möglichen Auswirkungen in keinem Fall einen zu geringen Ansatz zu wählen.

Im Hinblick auf das Integrationsgebot ist der vorgesehene **Planstandort** zu beurteilen: Handelt es sich um einen nicht integrierten Standort, so ergibt sich aus dem LEP direkt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel maximal unterhalb der Dimension der Großflächigkeit, d.h. mit maximal 800 qm VKF, zulässig wäre⁶.

Darüber hinaus ist der Makrostandort für die Frage der Einhaltung des ersten Teils des Kongruenzgebotes ("Konzentrationsgebot")⁷ von Bedeutung.

Neben dieser auf den LEP bezogenen Prüfung ist der Planstandort auch vor dem Hintergrund der Vorschläge für das Entwicklungskonzept zu beurteilen.

Für die Prüfung im Hinblick auf das Kongruenzgebot⁸ ist die Frage zu beantworten, wie sich die **Planumsätze** allein zur **insgesamt in Hirschberg vorhandenen Nachfrage** verhalten.

Für die Ermittlung der Nachfrage ist für Hirschberg abzuleiten, welche Kaufkraft hier vorhanden ist. Diese ergibt sich aus der Einwohnerzahl und den deutschen

⁵ OVG NRW: Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan für ein Einkaufszentrum vom 7.12.00, AZ 7a D 60/99.NE.

⁶ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel).

⁷ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; vgl. auch LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel).

⁸ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel).



Verbrauchsausgaben, wobei diese entsprechend den örtlichen Gegebenheiten korrigiert werden⁹. Diese Ermittlung der Kaufkraft entspricht derjenigen, die für das Gutachten zum Entwicklungskonzept vorgenommen wurde¹⁰.

Für die Beurteilung des Vorhabens nach dem Beeinträchtigungsverbot - sowohl hinsichtlich Nachbargemeinen¹¹ als auch hinsichtlich der Gemeinde Hirschberg selbst¹² - ist neben der Nachfrage auch relevant, welche **Versorgungssituation** derzeit in Hirschberg erreicht wird. Hierfür wird auf die Ermittlung der aktuellen Ist-Situation - auch nach Lage differenziert - für das Gutachten zum Entwicklungskonzept zurückgegriffen; die entsprechende Erhebung erfolgte kombiniert mit einer Einzelhändlerbefragung flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet und sortimentsgenau im September 2008¹³.

Die Ermittlung der Umsätze erfolgte - soweit diese nicht bei der Befragung angegeben wurden - entsprechend vorliegenden Flächenleistungen¹⁴.

Neben der quantitativen Betrachtung der Versorgungssituation ist - insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen Angebote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel - von Bedeutung, wie die **Nahversorgungssituation** derzeit zu beurteilen ist. Hierfür wird - wiederum unter Rückgriff auf die Darstellung für das Gutachten zum Entwicklungskonzept¹⁵ - kartografisch dargestellt, welcher Teil der Bevölkerung derzeit zu Fuß einen Lebensmittelbetrieb mit entsprechend breitem Angebot auffinden kann.

Damit eine entsprechend qualifizierte Bewertung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen erfolgen kann, ist unter Rückgriff auf die Darstellungen für das Gutachten zum Entwicklungskonzept¹⁶ die derzeitige **städtebauliche Situation in den zentralen Versorgungsbereichen** in Form einer Kurzdarstellung enthalten.

⁹ BBE Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008.

¹⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.1.3.

¹¹ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel).

¹² LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel).

¹³ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 3.1.

¹⁴ IfH Köln: Betriebsvergleich 2006 und frühere Jahrgänge; EHI: Handel aktuell 2007/ 2008 und frühere Jahrgänge.

¹⁵ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.1.4.

¹⁶ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.3, insbes. Kap. 4.3.1.4 und 4.3.2.4.



Insbesondere ist von Bedeutung, wie sich die städtebauliche und funktionale Attraktivität darstellt und ob und unter welchen Bedingungen sie als entwicklungsfähig einzustufen sind.

Darüber hinaus ist das Vorhaben vor dem Hintergrund des für die kommenden Jahre **prognostizierten Verkaufsflächenzuwachses**¹⁷ zu beurteilen: Auch dieser ist im Hinblick auf die Beurteilung nach dem Beeinträchtungsverbot von Bedeutung.

Schließlich ist auch darzustellen, wie die für das Entwicklungskonzept unterstellten **städtebaulichen Ziele der Gemeinde Hirschberg**¹⁸ von dem Vorhaben betroffen sind. Dafür werden auch die zur Unterstützung dieser Ziele vorgeschlagenen Grundsätze zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung¹⁹ herangezogen.

Im Folgenden wird zunächst das Planvorhaben mit seinen betrieblichen Eckdaten dargestellt (Kap. 3). In Kap. 4 werden als Beurteilungshintergrund die Ist-Situation (sowohl quantitativ als auch räumlich) und der prognostizierte Verkaufsflächenzuwachs dargestellt, bevor in Kap. 5 die Beurteilung des Vorhabens einschließlich dem Standortvergleich erfolgt.

3. PLANVORHABEN: SORTIMENTSKONZEPT UND PLANUMSATZ

Grundlage für die Ableitung eines Sortimentskonzeptes ist die Flächenaufteilung bestehender Supermärkte²⁰.

Für den Lebensmittelmarkt kann damit zunächst unterstellt werden, dass die Fläche zu 83% mit Nahrungs-/ Genussmitteln und zu 9% mit Drogeriewaren belegt wird. Die übrigen 8% der Fläche werden nur mit Sortimenten belegt, die im Einzelfall weniger als 40 qm VKF erreichen, so dass bei diesen keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind²¹.

¹⁷ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 6, insbes. Kap. 6.5.

¹⁸ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.

¹⁹ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 7.2.

²⁰ EHI: Handel aktuell 2007/ 2008, S. 362f.

²¹ Diese Flächen können unabhängig davon im B-Plan festgesetzt werden. Dabei handelt es sich im Einzelnen um bis zu 25 qm Zooartikel, bis zu 10 qm Textilien, Heimtextilien, Kurzwaren, bis zu 20 qm Haushaltswaren, Bilderrahmen, bis zu 5 qm Elektrokleingeräte, -artikel, bis zu 35 qm Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher und um bis zu 15 qm Sonstiges.



Um dem worst-case-Ansatz entsprechend dennoch keinen Teil der vorgesehenen Verkaufsfläche unberücksichtigt zu lassen, wurde hier unterstellt, dass sich die gesamte Verkaufsfläche ausschließlich auf die beiden Sortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren verteilt. Hierfür wurden deren Flächenanteile jeweils proportional hochgerechnet.

Damit wird angenommen, dass auf 1.085 qm VKF Nahrungs-/ Genussmittel und auf 115 qm VKF Drogeriewaren angeboten werden. (Diese Flächen können im B-Plan auch als sortimentsweise Obergrenzen festgesetzt werden.)

Im Lebensmitteleinzelhandel insgesamt wurde 2006 eine Flächenleistung von rd. 4.460 €/ qm VKF erreicht²². Supermärkte erreichten mit rd. 4.395 €/ qm VKF eine etwas unterdurchschnittliche Flächenleistung.

Für das Planvorhaben wird vor diesem Hintergrund eine Flächenleistung von 4.905 €/ qm VKF zugrunde gelegt; dieser Wert liegt um rd. 10% über dem vom EHI für den Lebensmitteleinzelhandel insgesamt angegebenen und entspricht damit einem worst-case-Ansatz. Damit ergibt sich ein Planumsatz von rd. 5,9 Mio. €.

Für dessen Verteilung auf die beiden Sortimentsbereiche wurden wiederum vorliegende Daten herangezogen²³. Damit entfallen rd. 5,5 Mio. € auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,4 Mio. € auf Drogeriewaren.

In der folgenden Tabelle sind die Eckdaten des Planvorhabens zusammenfassend dargestellt.

Tab. 1: Planvorhaben nach Hauptsortimenten: Verkaufsfläche in qm sowie Umsatz in Mio. €

Sortiment	VKF	Umsatz
Nahrungs-/ Genussmittel	1.085	5,5
Drogerie/ Parfümerie	115	0,4
Planvorhaben insgesamt	1.200	5,9

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Gemeinde Hirschberg; EHI; IfH; eigene Berechnungen

²² Vgl. hierzu und zum Folgenden EHI: Handel aktuell 2007/ 2008, S. 208ff.

²³ EHI: Handel aktuell 2007/ 2008, S. 362f.: Danach entfallen rd. 86,8% auf Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 5,5% auf Drogeriewaren. Um wiederum den übrigen Umsatz nicht unberücksichtigt zu lassen, wurden diese Umsatzanteile proportional hochgerechnet.



4. IST-SITUATION IN HIRSCHBERG UND PROGNOSTIZIERTER VERKAUFSFLÄCHENZUWACHS

4.1 QUANTITATIVE IST-SITUATION

Die Nachfrage in Hirschberg beträgt

- im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel rd. 18,8 Mio. €, wovon rd. 6,7 Mio. € auf den Ortsteil Großsachsen entfallen,
- im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie rd. 2,8 Mio. €, wovon rd. 1,0 Mio. € auf den Ortsteil Großsachsen entfallen.

Wegen des geringen Anteils des Planumsatzes an der im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie vorhandenen Kaufkraft (vgl. Kap. 5.2) und wegen der insgesamt geringen Verkaufsflächendimension im Bereich der Drogeriewaren (115 qm) erschien es ausreichend, die Untersuchung der Verträglichkeit im Folgenden auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel zu beschränken²⁴.

Bei der Erhebung des Einzelhandels im September 2008 zeigten sich in Hirschberg die folgenden Angebote:

- Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel sind insgesamt rd. 2.300 qm VKF vorhanden; auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 9,0 Mio. € erzielt²⁵,
- davon entfallen auf den Ortsteil Großsachsen rd. 1.175 qm VKF mit einem Umsatz von rd. 3,9 Mio. €²⁶.

In Hirschberg gibt es zwei zentrale Versorgungsbereiche, in jedem Ortsteil einen (vgl. auch Kap. 4.3).

Im relevanten Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel finden sich im zentralen Versorgungsbereich

- in Großsachsen knapp die Hälfte des gesamten Angebots im Ortsteil²⁷ und
- in Leutershausen (weit abgegrenzt) ein gutes Drittel des Angebots im Ortsteil²⁸.

²⁴ Somit ist für die Beurteilung auch nicht von Bedeutung, dass das Angebot im Bereich Drogerie/ Parfümerie aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen werden kann. Im zusammengefassten Bereich Drogerie/ Parfümerie/ Apotheken sind in Hirschberg insgesamt rd. 400 qm VKF vorhanden, auf denen ein Umsatz von rd. 5,7 Mio. € erzielt wird; vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.1.1, insbes. Tab. 2. (Eine Ausweisung für die Ortsteile ist selbst in dieser zusammengefassten Gruppe aus Datenschutzgründen nicht möglich; vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.2, insbes. Tab. 3 und Tab. 4.)

²⁵ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.1.1, Tab. 2.

²⁶ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.2.1, Tab. 3.

²⁷ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.3.1.3, Tab. 5 sowie Kap. 4.2.1, Tab. 3.

²⁸ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.3.2.3, Tab. 6 sowie Kap. 4.2.2, Tab. 4.



Während im zentralen Versorgungsbereich Großsachsen mehr als die Hälfte des dort vorhandenen Angebotes auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel entfällt²⁹, ist dies im zentralen Versorgungsbereich Leutershausen nur knapp ein Drittel³⁰.

Die Relation von Umsatz zu Nachfrage ergibt Bindungsquoten, die aussagen, wie sich die Versorgungssituation in einem Gebiet darstellt³¹.

In der folgenden Tabelle ist das Angebot nach Lage und die Versorgungssituation in Hirschberg sowie in den Ortsteilen dargestellt, soweit dies aus datenschutzrechtlichen Gründen möglich ist.

Tab. 2: Ist-Situation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in Hirschberg: VKF in qm, Werte auf 25 qm gerundet, VKF-Anteil der zentralen Versorgungsbereiche (in Prozent), Umsatz und Kaufkraft je in Mio. € sowie Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	in ZVBen	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Großsachsen	1.175	46%	3,9	6,7	58%
Leutershausen	1.125	36%	5,1	12,1	42%
insgesamt	2.300	41%	9,0	18,8	48%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2008; EHI; IfH; BBE Köln (2008); Gemeinde Hirschberg; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass das vorhabenrelevante Angebot funktionsadäquat zu einem großen Teil in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden ist³²; bei den Angeboten an nicht integrierten Standorten handelt es sich um zwei Hofläden und einen Tankstellenshop.

Allerdings ist die quantitative Versorgungssituation der Einwohner von Hirschberg unbefriedigend: Im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel fließt mehr als die Hälfte der Kaufkraft aus der Gemeinde ab. Auch im (insbesondere relativ) etwas besser ausgestatteten Ortsteil Großsachsen fließen mehr als zwei Fünftel der Kaufkraft ab.

²⁹ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.3.1.3, Tab. 5.

³⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.3.2.3, Tab. 6.

³¹ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.1.3.

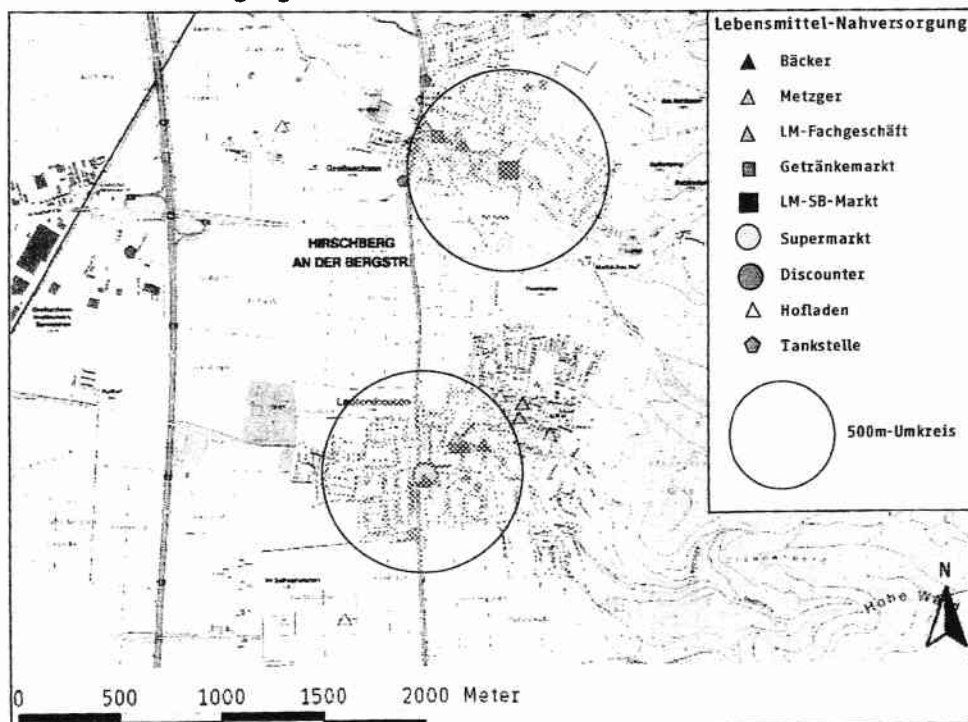
³² Vgl. auch Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.4, insbes. Abb. 21.

4.2 NAHVERSORGUNG MIT LEBENSMITTELN - RÄUMLICHE IST-SITUATION

Neben der quantitativen Bewertung des Angebotes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist es für die Bewertung der Nahversorgungssituation von hoher Bedeutung, wo sich Nahversorgungsangebote befinden, vor allem in Relation zur räumlichen Einwohnerverteilung³³. Dabei sind insbesondere Betriebe mit einem umfassenden Angebot an Nahrungs-/ Genussmitteln von Bedeutung. Der Betriebstyp ist nicht entscheidend, denn nicht nur ein Supermarkt oder ein Lebensmittel-discounter kann ein ausreichendes Nahversorgungsangebot bieten, Gleiches kann beispielsweise für Lebensmittel-SB-Märkte sowie Naturkost- oder Reformwarenläden gelten.

Allgemein wird angenommen, dass Betriebe erst ab einer Größe von 200 qm Verkaufsfläche eine umfassende Nahversorgungsfunktion übernehmen können. Bei Berücksichtigung dieser Betriebe ergibt sich das in Karte 1 dargestellte Bild der Lebensmittelnahversorgung in Hirschberg. Die entsprechenden Angebote wurden mit einem 500-Meter-Radius versehen: Die in diesen Umkreisen wohnhafte Bevölkerung ist in der Lage sich fußläufig im jeweiligen Betrieb zu versorgen.

Karte 1: Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich in Hirschberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigene Erhebung September 2008; Kartengrundlage Gemeinde Hirschberg

³³ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.1.4.



Es zeigt sich, dass insbesondere in Leutershausen deutliche Teile der (Wohn-)Siedlungsbereiche nicht fußläufig nahversorgt sind; dies umso mehr als durch die Trennwirkung der B3 sowie der Bahnlinie nicht der gesamte westliche Teil des Umkreises den Supermarkt östlich der Bahnlinie zu Fuß erreichen kann. Aber auch in Großsachsen wohnen im nördlichen Bereich sowie westlich der B3 Teile der Bevölkerung in weiterer Entfernung von einem entsprechenden Angebot.

4.3 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE IST-SITUATION IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

In der Gemeinde Hirschberg befindet sich in den beiden Ortsteilen Leutershausen und Großsachsen je ein zentraler Versorgungsbereich. Diese beiden zentralen Versorgungsbereiche, für die im Rahmen des Gutachtens zum Entwicklungskonzept Abgrenzungsvorschläge gemacht werden³⁴, spielen für eine städtebaulich motivierte, räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Standorte dienen soll, eine essentielle Bedeutung. Die Abgrenzung der beiden Ortszentren ist jeweils vorrangig funktional begründet, da ein historisch gewachsenes städtebaulich-funktionales Zentrum in beiden Ortsteilen nicht erkennbar ist. In den beiden zentralen Versorgungsbereichen können gleichwohl unterschiedliche Strukturen und Qualitäten identifiziert werden, die im Folgenden skizziert werden³⁵.

4.3.1 Ortszentrum Großsachsen

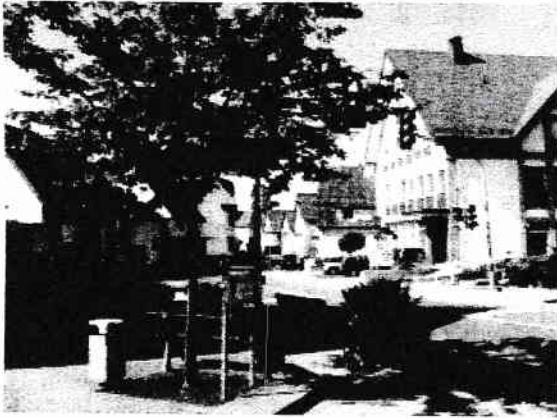
Der zentrale Versorgungsbereich "Ortszentrum Großsachsen" erstreckt sich in linearer West-Ost-Ausrichtung entlang der Breitgasse. Im Westen bildet die stark befahrene B3 mit der auf der Fahrbahn befindlichen Bahnlinie die städtebauliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs, da von dieser eine deutliche Trennwirkung ausgeht. Im Osten besteht auf Grund von zwei architektonischen/ städtebaulichen Besonderheiten (Alte Schule auf der südlichen und der Niederauer Platz mit alter Waage und historischem Brunnen auf der nördlichen Straßenseite) eine markante Eingangssituation.

³⁴ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.3.1.2, insbes. Karte 5 sowie Kap. 4.3.2.2, insbes. Karte 11.

³⁵ Vgl. für eine ausführlichere städtebaulich-funktionale Bewertung der beiden zentralen Versorgungsbereiche Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 4.3.1.4 sowie Kap. 4.3.2.4.



Foto 1: Niederauer Platz - östlicher Eingang



Quelle: eigenes Foto September 2008

Foto 2: Westlicher Eingang zentraler Versorgungsbereich



Quelle: eigenes Foto September 2008

Die Einzelhandelsdichte ist mit einem Bestand von neun Betrieben in Bezug zur räumlichen Ausdehnung von rd. 340 Metern relativ gering. Teilweise wird der Besatz durch Wohnnutzung unterbrochen. Der räumliche Besatz an Dienstleistern (darunter diverse Ärzte und einzelhandelsnahe bzw. publikumsorientierte Dienstleistungen wie Friseur, Kosmetikstudio, Reinigung, Sonnenstudio) ist im Vergleich zum Einzelhandel höher. Die höchste funktionale Besatzdichte (Einzelhandel und Dienstleistungen) kann hierbei im Umfeld des Niederauer Platzes konstatiert werden. Weiter östlich und somit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bricht der funktionale Besatz deutlich ab.

Der überwiegende Anteil der Betriebe führt Sortimente, die dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind; darunter befinden sich mit zwei Betrieben des Lebensmittelhandwerks, einem Getränkemarkt und einem Hofladen allein vier Betriebe, die ihren Angebotsschwerpunkt im Lebensmittelbereich haben. Darüber hinaus befindet sich im zentralen Versorgungsbereich ein Drogeriemarkt, der als Randsortiment Nahrungs- / und Genussmittel führt. Überdies sind im abgegrenzten Ortszentrum von Großsachsen ein Schreibwarenladen, ein Uhren- / Schmuckgeschäft, ein Sportgeschäft und ein Sanitärbetrieb angesiedelt.

Im zentralen Versorgungsbereich fehlt ein Lebensmittelbetrieb mit einem umfassenden Lebensmittelangebot, der neben der wichtigen Nahversorgungsfunktion auch als Frequenzbringer fungieren könnte. Der in Kap. 4.2 dargestellte Lebensmittel-SB-Markt befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in rd. 150 Metern Entfernung zu diesem.



Das Ortszentrum Großsachsen weist in Teilen eine ansprechende, neuwertige Gestaltung des öffentlichen Raums auf. Zum einen ist hierbei die Straßenraumgestaltung der Breitgasse (Begrünung, Pflasterung) mit einer klaren Trennung der Funktionen Gehweg, Parkbucht und Fahrbahn hervorzuheben, wobei in Teilbereichen, insbesondere im Osten des zentralen Versorgungsbereichs, das Parken auf den Gehwegen die Aufenthaltsqualität stört. Daneben befindet sich im rückwärtigen Raum der ehemaligen Tabakfabrik im Westen des zentralen Versorgungsbereichs ein öffentlicher Platz ("Dorfplatz"), der auf Grund seiner ruhigen Lage - das Winkelgebäude fungiert als Puffer - sowie seiner hochwertigen Gestaltung (Pflasterung, Beleuchtung, Brunnen, nicht kommerzielle Sitzmöglichkeiten) und flexiblen Nutzungsmöglichkeit wichtige Kriterien zur positiven Beurteilung seiner Aufenthaltsqualitäten erfüllt. Als negativ zu bewerten sind hingegen die unbefriedigende Platzfassung auf der Nordseite (u.a. Parkplatz) und die mangelnde Nutzungsintensität (z.B. Markt oder Außengastronomie) bzw. das Fehlen an Nutzungen in Erdgeschosslage der angrenzenden Gebäude auf der Süd- und Ostseite, die zu einer Belebung des Platzes beitragen könnten (z.B. Gastronomie mit Außenbestuhlung).

Die Aufenthaltsqualität wie auch die Fußwegebeziehungen zwischen der südlichen und nördlichen Straßenseite leiden zu Stoßzeiten unter dem relativ hohen Verkehrsaufkommen in der Breitgasse, welcher als Landesstraße eine überörtliche Bedeutung zukommt. Hinzu kommen die lineare Längsausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs bei geringer Besatzdichte und das gezielte Einkaufen der Kunden mit Parken vor den Geschäften, was zu einer insgesamt geringen Passantenfrequenz führt.

Eine gute Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist mit dem ÖPNV und mit dem Auto gegeben. Neben Längsparken im Straßenraum gibt es drei Sammelstellplätze im zentralen Versorgungsbereich und einen westlich der B3 im Bereich der Markthalle in unmittelbarer Nähe zu diesem.

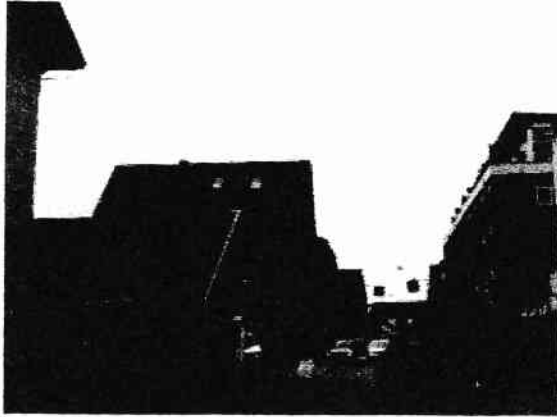
Eine homogene, zusammenhängende Bebauung ist nicht festzustellen; die Geschosshöhen, Nutzungen (z.T. Wohnen, Scheunen), Gebäudeausrichtungen (trauf-/giebelständig) und Baustile (modern, historisch) variieren. Als markante Baudenkmäler stehen insbesondere die Alte Schule und die ehemalige, grundlegend sanierte Tabakfabrik mit erhaltener historischer Backsteinfassade hervor.

Im Ortszentrum befinden sich im östlichen Abschnitt insgesamt drei Leerstände, die auf funktionale Probleme hinweisen. Flächenpotenziale bieten neben diesen leer-



stehenden Ladenlokalen ein zugemauerter Gebäudeteil eines Wohnhauses, der als Lagerfläche genutzt wird, sowie eine mindergenutzte Scheune. Daneben stellt der an den Dorfplatz nördlich angrenzende Parkplatz mit einem eher provisorischen Charakter eine weitere Potenzialfläche dar.

Foto 3: Breitgasse - Scheune, Verkehr



Quelle: eigenes Foto September 2008

Foto 4: Dorfplatz



Quelle: eigenes Foto September 2008

Damit lässt sich zusammenfassend festhalten:

- Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich, im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind nur vereinzelt Angebote vorhanden.
- Wichtige zentrentypische Dienstleistungen befinden sich im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Grundversorgung der Einwohner im Umfeld ist allein durch die Angebote im Ortszentrum Großsachsen nicht gesichert, da im zentralen Versorgungsbereich ein Lebensmittelbetrieb mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot fehlt.
- Im zentralen Versorgungsbereich sind verschiedene architektonische/ städtebauliche Akzente vorhanden, die als Identifikations- und Orientierungsmerkmal dienen können.
- Die lineare Längsausdehnung und die eher dezentrale Verteilung des Besatzes stehen einer größeren funktionalen Dichte mit entsprechender Frequenz entgegen.
- Die B3 stellt ein Hindernis für eine gute fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Westen her dar, die PKW-Erreichbarkeit ist hingegen gegeben.



4.3.2 Ortszentrum Leutershausen

Der zentrale Versorgungsbereich "Ortszentrum Leutershausen" liegt ortsteilzentral östlich der B3. Auf Grund der differenzierten funktionalen Struktur und der städtebaulichen Gestaltung gliedert sich das Ortszentrum in einen Hauptbereich und einen Ergänzungsbereich. Der Hauptbereich erstreckt sich entlang der Hauptstraße von der Bahnhofstraße/ Vordergasse bis zur Martin-Stöhr-Straße sowie entlang der Raiffeisenstraße. Die Ausdehnung des westlich an den Hauptbereich anschließenden Ergänzungsbereiches umfasst die Bahnhofstraße bis zum Abzweig der Friedrichstraße, die Friedrichstraße bis zur Kreuzung Hölderlinstraße und das nördlich anschließende Teilstück der Hölderlinstraße.

Das Ortszentrum weist eine sehr geringe funktionale Besatzdichte auf. Insgesamt befinden sich elf Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Leutershausen, davon sechs Betriebe im Hauptbereich. Der Besatz an Dienstleistungsbetrieben, darunter neben publikumsorientierten Dienstleistern wie Bank, Friseur, Reinigung und Reisebüro auch mehrere Restaurants und ein Kino, ist größer als derjenige des Einzelhandels. Das Rathaus als zentrale öffentliche Einrichtung ist außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs an der Großsachsener Straße gelegen. Die funktionale Besatzdichte ist im Ergänzungsbereich deutlich geringer als im Hauptbereich. Allerdings befinden sich ausschließlich im Ergänzungsbereich nahversorgungsrelevante Betriebe mit einem Lebensmittelangebot. Eine Konzentration an Lebensmittelbetrieben ist im Kreuzungsbereich Bahnhof-/ Friedrichstraße festzustellen, wo ein Bäcker, ein Getränkemarkt und ein Lebensmittelfachgeschäft angesiedelt sind. In der Friedrichstraße/ Ecke Hölderlinstraße befindet sich zudem eine Konditorei. Analog zur Nahversorgungssituation in Großsachsen fehlt auch in Leutershausen im zentralen Versorgungsbereich ein Lebensmittelbetrieb mit einem umfassenden Angebot, der neben der wichtigen Nahversorgungsfunktion auch Frequenzfunktion für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen könnte. Der Supermarkt an der Beethovenstraße in städtebaulich integrierter Lage mit verkehrsgünstigem Anschluss an die B3 (Bergstraße) befindet sich rd. 230 Meter vom zentralen Versorgungsbereich entfernt. Jeden Samstag findet in der Markthalle in der Raiffeisenstraße ein Wochenmarkt statt.

Neben den genannten nahversorgungsrelevanten Betrieben befinden sich mit einer Apotheke und einem Schreibwarenladen weitere Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich im Ortszentrum Leutershausen. Darüber hinaus bestehen mit einem Spiel-



warengeschäft, einem Fachgeschäft für Geschenkartikel und Haushaltswaren, einem Bekleidungsgeschäft, einem größeren Raumausstatter und einem Elektrofachgeschäft auch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

**Foto 5: Raiffeisenstraße - Gestaltung
(Brunnen, Aufpflasterung)**



Quelle: eigenes Foto September 2008

**Foto 6: Hauptstraße - nördlicher Eingang
zentraler Versorgungsbereich**



Quelle: eigenes Foto September 2008

Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist im Hauptbereich des Ortszentrums größtenteils als hochwertig und ansprechend zu bewerten. Die neuwertige Pflasterung im Bereich der Hauptstraße mit deutlich abgesetzten Gehwegen sowie die Aufpflasterungen, Verkehrsberuhigung (Tempo 20), Außengastronomie und Möblierung (Brunnen, Skulptur) im Bereich der Raiffeisenstraße tragen zur Aufenthaltsqualität im Hauptbereich bei. Die Gestaltung entlang der Hauptstraße setzt sich allerdings nur bis zur Ecke Raiffeisenstraße fort. Die kleinteilige, historische Bebauung (teilweise Fachwerk) entlang der Hauptstraße wirkt sich ebenfalls positiv auf die Aufenthaltsqualität in diesem Teilraum aus. Ungeachtet der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums in der Raiffeisenstraße ist auf Grund der fehlenden baulichen Dichte und klaren Raumkanten sowie der uneinheitlichen Bebauung und eines untergenutzten, sanierungsbedürftigen Wohngebäudes mit einer Scheune der Bereich baulich nicht als Ortsmittelpunkt definiert.

Dem überwiegend attraktiven Charakter des öffentlichen Raums im Hauptbereich steht eine mangelnde Gestaltung im Ergänzungsbereich gegenüber. Der Mangel an Straßenbegleitgrün und Möblierung, alte Gehwegbeläge, die teilweise puristische Nachkriegsbebauung und das Längsparken auf den Gehwegen beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität.

Flächenpotenziale für mittel- bis langfristige Einzelhandelsansiedlungen bieten ein untergenutztes Wohngebäude mit einer mindergenutzten Scheune und ein an diese



anschließendes größeres brachliegendes Grundstück sowie der Kundenparkplatz der Bank in der Raiffeisenstraße. Ebenso ist der Standort der Feuerwache in der Raiffeisenstraße als nicht funktionsgerecht zu bewerten und stellt daher ebenfalls ein Standortpotenzial dar.

Foto 7: Raiffeisenstraße - baulich undefinierter Bereich



Quelle: eigenes Foto September 2008

Foto 8: Bahnhofstraße - fehlende Gestaltung öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto September 2008

Damit lässt sich zusammenfassend festhalten:

- Die Grundversorgung wird für die Einwohner im Umfeld nicht ausreichend durch die Angebote im Ortszentrum Leutershausen gesichert, da im zentralen Versorgungsbereich ein Lebensmittelbetrieb mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot fehlt.
- Die historische Baustruktur entlang der Hauptstraße und die ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums im Hauptbereich bieten verschiedene Identifikationspunkte, wobei der Bereich Raiffeisenstraße auf Grund der uneinheitlichen Bebauung nicht klar definiert ist und ein Ortsmittelpunkt fehlt.
- Der funktionale Besatz fällt im Ergänzungsbereich stark ab.
- Die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist fußläufig für die Bewohner und die PKW-Erreichbarkeit durch Längsparken auf der Straße und einer Sammelstelle im Bereich der Markthalle gegeben.
- Die dezentrale Verteilung des Besatzes steht einer größeren funktionalen Dichte mit entsprechender Frequenz entgegen.
- Im Ortszentrum und hierbei insbesondere im Hauptbereich sind zentrentypische Dienstleister vorhanden; hervorzuheben ist zudem das Kino.



4.4 PROGNOTIZIERTER VERKAUFSFLÄCHENZUWACHS

Im Rahmen der Verkaufsflächenprognose für das Entwicklungskonzept wurden folgende Entwicklungsmöglichkeiten abgeleitet³⁶:

- Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel wurde bei Zugrundelegung der Entwicklungsprognose bis 2015 ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 875 bis 1.300 qm und bis zum Jahr 2020 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.500 bis 2.275 qm abgeleitet³⁷. Dieser ist fast ausschließlich auf die unterstellte verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen.
- Selbst wenn der Umsatz in Hirschberg aus nicht prognostizierbaren Gründen um 10% einbrechen sollte (Wettbewerbsprognose) ergibt sich bis 2020 noch ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 1.125 bis 1.825 qm (davon rd. 650 bis 1.050 qm bis zum Jahr 2015)³⁸.
- Im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie wurde bei Zugrundelegung der Entwicklungsprognose bis 2015 ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 225 bis 300 qm abgeleitet³⁹, der ausschließlich auf die verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist⁴⁰.
- Selbst wenn der Umsatz in Hirschberg aus nicht prognostizierbaren Gründen um 10% einbrechen sollte (Wettbewerbsprognose) ergibt sich bis 2015 noch ein Verkaufsflächenzuwachs von 200 bis 250 qm⁴¹.

³⁶ In Absprache mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe zur Erstellung des Gutachtens für ein Entwicklungskonzept, in der auch Einzelhandelsverband Nordbaden und IHK Rhein-Neckar mitarbeiteten, wurden für die Prognose die folgenden Eckpunkte vereinbart (vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 6, insbes. Kap. 6.3, Tab. 7 sowie Kap. 6.4):

- Rückgang der Einwohnerzahl bis 2020 auf 9.025 bis 9.325
- in den kommenden beiden Jahren jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben um 0,5% bis maximal Konstanz
- in den 10 Jahren danach jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben um 0,5% bis 1%
- in den Sortimentsbereichen des kurzfristigen Bedarfs wird bis zum Jahr 2020 eine Bindungsquote von 80 bis 90% erreicht.

³⁷ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Tab. A - 13.

³⁸ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Tab. A - 14. Unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Entwicklungskorridors liegt der Zuwachs bis 2020 bei rd. 1.025 bis 2.500 qm; vgl. ebd. Kap. 6.6, insbes. Abb. 28.

³⁹ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Tab. A - 13.

⁴⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Tab. A - 13 sowie Tab. A - 12.

⁴¹ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Tab. A - 14.

5. BEURTEILUNG DES PLANVORHABENS

5.1 PLANSTANDORT (KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT)

Standort des Planvorhabens ist die Gemeinde Hirschberg. Da Hirschberg keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird das "**Konzentrationsgebot**"⁴², das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als erster Teil des Kongruenzgebotes aufgeführt wird⁴³, **vorab nicht erfüllt**.

Somit kommt großflächiger Einzelhandel nur in Betracht, "wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist"⁴⁴.

Der Planstandort liegt im Ortsteil Großsachsen auf der nördlichen Seite der L541 westlich der Landstraße (B3). Derzeit findet sich dort eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Foto 9: Planstandort von Norden



Quelle: eigenes Foto September 2008

Foto 10: Planstandort von Osten



Quelle: eigenes Foto September 2008

⁴² LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Teilfortschreibung Einzelhandel, Plansatz 2.2.5.2.

⁴³ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1.

⁴⁴ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel). Die andere dort genannte Ausnahme der Lage in einem Verdichtungsraum bei zusammengewachsenen Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren trifft für Hirschberg ohnehin nicht zu.

Im weiteren Verlauf der Landstraße folgt auf der westlichen Straßenseite eine Kfz-Werkstatt (vgl. Foto 12) und eine Tankstelle.

Foto 11: Planstandort in nördliche Richtung



Quelle: eigenes Foto September 2008

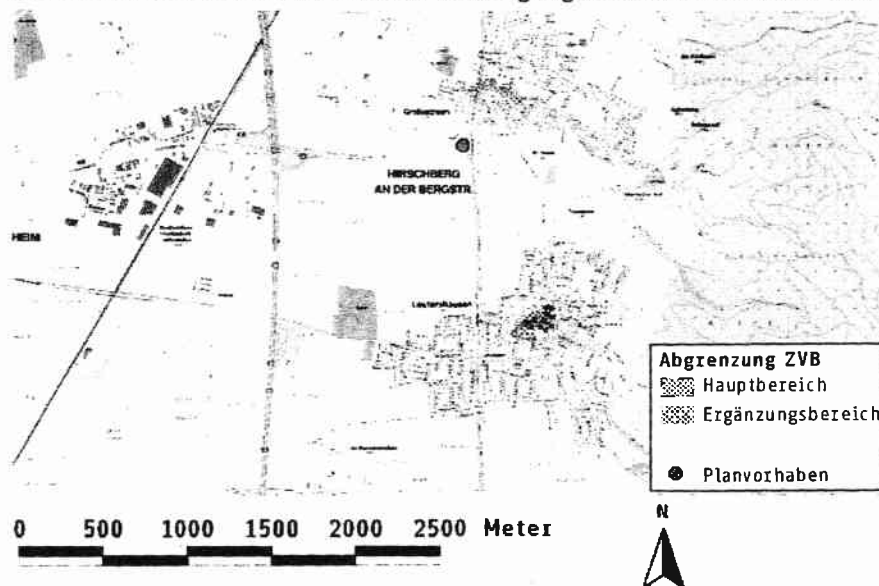
Foto 12: Kfz-Werkstatt nördlich angrenzend



Quelle: eigenes Foto September 2008

Die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Großsachsen beträgt etwa 400 m, diejenige zum zentralen Versorgungsbereich Leutershausen mehr als 1 km.

Karte 2: Planstandort und zentrale Versorgungsbereiche Großsachsen und Leutershausen



Quelle: eigene Darstellung sowie eigener Vorschlag auf Grundlage Erhebung September 2008;
Kartengrundlage Gemeinde Hirschberg



Damit sind positive Synergieeffekte für die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen⁴⁵.

Wohnbebauung, die für einen städtebaulich integrierten Standort kennzeichnend ist, ist im direkten Umfeld nicht vorhanden. Damit handelt es sich derzeit um einen nicht integrierten Standort.

Somit ist an diesem **zentrenrelevanter Einzelhandel großflächig nach den landesplanerischen Vorgaben nicht zulässig**.

Entsprechend den im Gutachten für ein Entwicklungskonzept vorgeschlagenen **Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** sollte an diesem Standort **auch kein nicht großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel** zugelassen werden (vgl. auch Kap. 5.8).

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit dem Planvorhaben Wohnbebauung in diesem südwestlichen Bereich von Großsachsen vorgesehen ist (vgl. Karte 3, folgende Seite).

Bei einer entsprechenden perspektivischen Beurteilung handelt es sich beim Planstandort angesichts der umgebenden Wohnbebauung - vorgesehen sind 150 bis 160 Wohneinheiten, was bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,3 Personen 350 bis 370 Einwohnern entspricht - um einen städtebaulich integrierten Standort.

Damit ist **nach den landesplanerischen Vorgaben perspektivisch zentrenrelevanter Einzelhandel auch großflächig zulässig**. Dazu muss allerdings die Auf siedlung mit Wohnbebauung zeitnah mit der Realisierung des Planvorhabens erfolgen: Ansonsten bestünde die umgebende Wohnbebauung lediglich auf dem Plan, nicht aber tatsächlich. Dafür sollten im B-Plan bereits mögliche Lärmemissionen berücksichtigt werden, um keine Probleme mit der umgebenden Wohnbebauung auszulösen.

Nach den Aussagen des Regionalplans sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten "nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dar-

⁴⁵ Neben Erfahrungen unseres Büros spricht hiergegen auch eine Untersuchung zu innerstädtischen Shopping-Centern; vgl. Popp, Monika: Innenstadtnähe Einkaufszentren. Besucherverhalten zwischen neuen und traditionellen Einzelhandelsstandorten, Passau 2002, z.B. S. 142: Schon eine Entfernung von 200 m führt zu deutlich niedrigeren Kopplungen und bei Entfernungen von mehr als 250 m wird es schwierig, intensive Austauschbeziehungen zu erzeugen. Wenn diese Aussage schon für deutlich größer dimensionierte Innenstädte abgeleitet wurde, ist bei einem kleinen Zentrum wie in Großsachsen (mit einer viel geringeren Eigenattraktivität) erst recht nicht von solchen Synergieeffekten auszugehen.

gestellten zentralörtlichen Standortbereichen anzusiedeln⁴⁶. Da solche Standortbereiche lediglich für die zentralen Orte dargestellt sind, ist für Hirschberg auf die Möglichkeit der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nur zur Sicherung der Grundversorgung⁴⁷ zu verweisen.

Karte 3: Planungen im Bereich des Planstandortes



Quelle: Darstellung Gemeinde Hirschberg

Im Gegensatz zur landesplanerischen Beurteilung sollte **entsprechend den im Gutachten für ein Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** an diesem Standort **auch zukünftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel** zugelassen werden. Eine Ausnahme von diesen Grundsätzen käme allenfalls unter dem Aspekt der Nahversorgung in Frage (vgl. Kap. 5.4).

5.2 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE (KONGRUENZGEBOT)

In der folgenden Tabelle sind die im Planvorhaben zu erwartenden Umsätze der derzeitigen Kaufkraft in Hirschberg insgesamt gegenübergestellt, wobei auf die hier angesetzte hohe Flächenleistung hinzuweisen ist.

⁴⁶ Regionalplan, Teilfortschreibung Einzelhandel, Plansatz 2.2.5.3 (Ziel).

⁴⁷ Ebd. Plansatz 2.2.5.2 (nachrichtliche Übernahme).

Tab. 3: Planvorhaben vor dem Hintergrund der Kaufkraft in Hirschberg insgesamt: Plan-Umsatz und Kaufkraft je in Mio. €, Marktanteil in Prozent

Sortiment	Plan-Umsatz	Kaufkraft	Marktanteil
Nahrungs-/ Genussmittel	5,5	18,8	29%
Drogerie/ Parfümerie	0,4	2,8	13%
Planvorhaben insgesamt	5,9	21,6	27%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Gemeinde Hirschberg; EHI; IfH; BBE Köln (2008); Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass das Planvorhaben nur maximal weniger als ein Drittel der in Hirschberg insgesamt vorhandenen Kaufkraft binden würde.

Wenn berücksichtigt wird, dass dem Vorhaben unter dem Aspekt der Nahversorgung vorrangig die Einwohner im Ortsteil Großsachsen zuzurechnen sind, erhöht sich der Marktanteil im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel auf rd. 83%, derjenige im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie auf rd. 35%.

Damit ist festzuhalten, dass das Vorhaben auf die Versorgung der Einwohner von Hirschberg, insbesondere auf die Versorgung der Einwohner des Ortsteils Großsachsen ausgerichtet ist. Das Vorhaben ist nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde angewiesen. Somit ist **der zweite Teil des Kongruenzgebotes erfüllt**.

5.3 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER DERZEITIGEN VERSORGUNGSSITUATION (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)

Mit dem Planvorhaben würde sich - unter Außerachtlassen von Umsatzumverteilungen - der Umsatz im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in Hirschberg insgesamt auf rd. 14,5 Mio. € und in Großsachsen auf rd. 9,4 Mio. € erhöhen.

In Tab. 4 ist die sich daraus ergebende Versorgungssituation dargestellt.

Tab. 4: Planvorhaben vor dem Hintergrund der Ist-Situation: Umsätze und Kaufkraft je in Mio. €, Bindungsquote in Prozent

Sortiment	Plan-Umsatz	Ist-Umsatz	Wird-Umsatz	Kaufkraft	Wird-BQ
Großsachsen	5,5	3,9	9,4	6,7	141%
Leutershausen		5,1	5,1	12,1	42%
insgesamt	5,5	9,0	14,5	18,8	77%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung September 2008; Gemeinde Hirschberg; EHI; IfH; BBE Köln (2008); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Die entsprechenden Bindungsquoten würden sich damit in Hirschberg insgesamt von rd. 48% (vgl. Tab. 2, S. 7) auf rd. 77% und in Großsachsen von rd. 58% auf rd. 141% erhöhen.

Werden diese Werte betrachtet, so zeigt sich,

- dass Umverteilungen gegen Nachbargemeinden allenfalls durch eine Rückholung bisher aus Hirschberg abfließender Kaufkraft ausgelöst werden, so dass entsprechende Auswirkungen nicht relevant sind.
- In der Gemeinde Hirschberg insgesamt müssen nicht einmal notwendig Umverteilungen ausgelöst werden, insbesondere wenn die hier angesetzte hohe Flächenleistung des Planvorhabens berücksichtigt wird, so dass auch hier nicht von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist.
- Allerdings ist es wahrscheinlich, dass im Ortsteil Großsachsen solche Umverteilungen ausgelöst werden.

Davon könnte insbesondere der in Großsachsen bestehende Lebensmittel-SB-Markt betroffen sein, der allerdings außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt. Angesichts der Struktur der Lebensmittelangebote im zentralen Versorgungsbereich - neben einem Getränkemarkt werden diese vorrangig in einem Hofladen und als Ergänzungssortimente in den Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie im Drogeriemarkt angeboten - ist hingegen davon auszugehen, dass diese vom Vorhaben eher nicht betroffen sein werden, so dass keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Wird beachtet, dass im Bereich Sterzwinkel im Umfeld des Vorhabens 150 bis 160 Wohneinheiten realisiert werden sollen (nur dann wäre mit dem Vorhaben kein Verstoß gegen das Integrationsgebot verbunden; vgl. Kap. 5.1), so dass die Einwohnerzahl von Großsachsen um etwa 10% steigen wird, so reduziert sich der insgesamt in den Ortsteil Großsachsen erforderliche Kaufkraftzufluss deutlich. Allerdings ist auch dann eine Schließung des bestehenden Lebensmittel-SB-Marktes nicht ausgeschlossen.

Damit kann festgehalten werden, dass in jedem Fall ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gegenüber Nachbargemeinden⁴⁸ nicht zu erwarten ist. In Hirschberg selbst sind keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten; allerdings kann die Nahversorgung betroffen werden.

⁴⁸ LEP, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel).



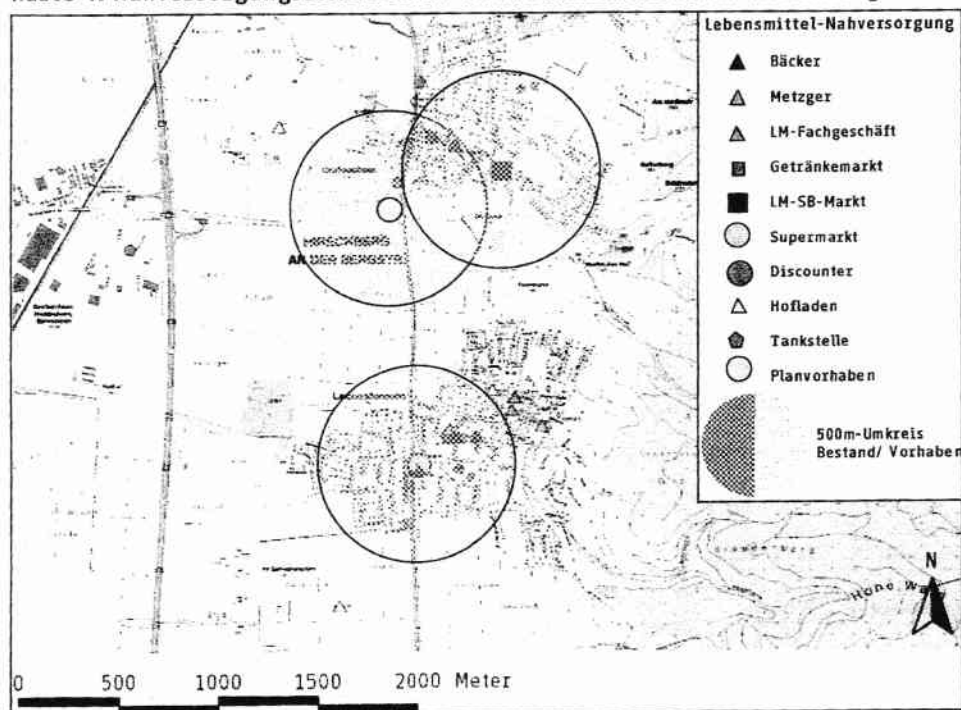
5.4 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER NAHVERSORGUNGSSITUATION

Die räumliche Nahversorgungssituation verbessert sich durch das Planvorhaben allenfalls geringfügig: Durch den Standort in Randlage im Südwesten des Ortsteils werden kaum Einwohner in einem Radius von 500 m erreicht, die bislang keinen Nahversorger zu Fuß erreichen können.

Diese Beurteilung ändert sich dann, wenn die im direkten Umfeld des Vorhabens vorgesehene Wohnbebauung mit berücksichtigt wird: Diese Einwohner werden durch den bestehenden Lebensmittelmarkt nicht erreicht.

Allerdings ist zu beachten, dass durch den Lebensmittelmarkt in der vorgesehenen Dimension rd. 2.775 Einwohner - dies entspricht etwa drei Viertel der zukünftig (einschließlich Wohnbebauung im Sterzwinkel) in Großsachsen lebenden Einwohner - voll versorgt würden. Daran zeigt sich, dass diese Versorgungsleistung erheblich über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinausreicht.

Karte 4: Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich in Hirschberg inklusive Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigene Erhebung September 2008; Kartengrundlage Gemeinde Hirschberg

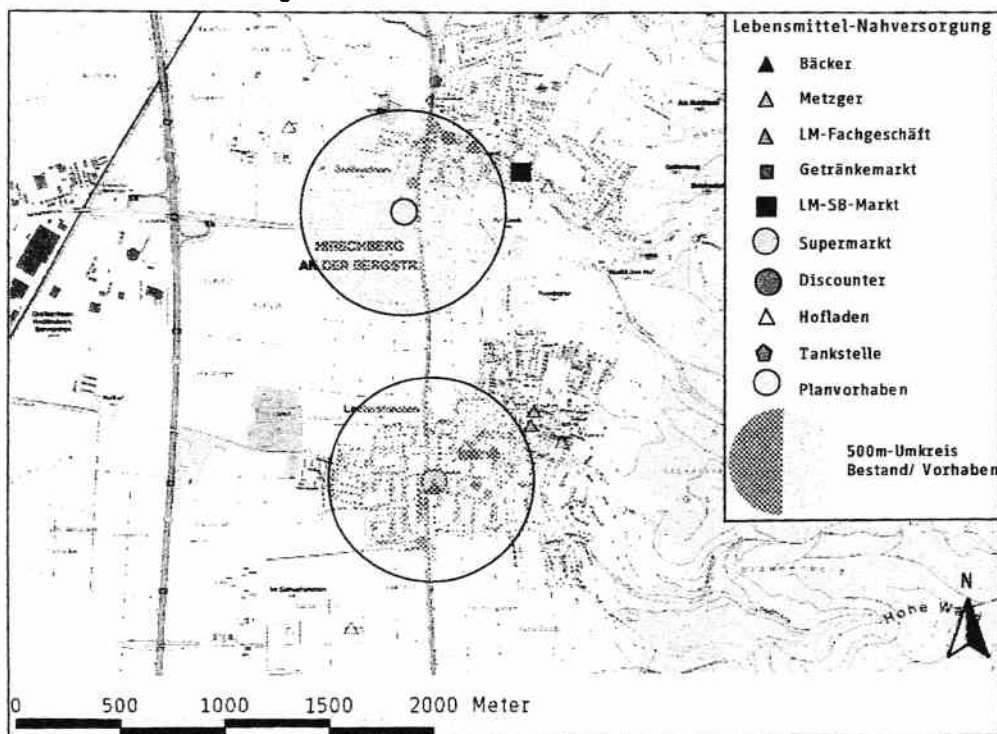
Ebenfalls ändert sich die Beurteilung, sofern der bestehende Lebensmittelmarkt in Großsachsen *unabhängig von der Realisierung des Vorhabens* geschlossen würde: Dann deckt das Planvorhaben zumindest rechnerisch einen Teil der in diesem Fall

nicht mehr versorgten Bevölkerung mit ab (auch wenn angesichts der Trennwirkung der B3 faktisch ein geringerer Nahversorgungsbeitrag geleistet wird als in der Karte dargestellt).

Dies bedeutet aber auch, dass bei Realisierung des Vorhabens zwingend auf eine Verbindung über die B3 zu achten ist.

Weiter zeigt sich an dieser Darstellung der allgemeine Nachteil an der Peripherie liegender Märkte gegenüber solchen im Zentrum: Der größte Teil des 500 m-Radius des Planvorhabens überdeckt unbesiedelte Flächen, während der derzeitige Betrieb - obwohl er nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt - überwiegend bewohnte Bereiche überdeckt.

Karte 5: Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich in Hirschberg inklusive Planvorhaben bei Schließung des bestehenden Betriebes in Großsachsen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigene Erhebung September 2008; Kartengrundlage Gemeinde Hirschberg

Würde der bestehende Lebensmittel-SB-Markt in Großsachsen als Folge der Realisierung des Planvorhabens geschlossen (vgl. Kap. 5.3), so würde vom Planvorhaben mit hin eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation in Hirschberg ausgelöst.

Werden die zusätzlichen Einwohner im Umfeld des Planvorhabens mit berücksichtigt, so könnte die Wahrscheinlichkeit einer derartigen Auswirkung des Vorhabens



reduziert werden, wenn dieses in seiner Dimension auf etwa zwei Drittel der hier untersuchten Größe, d.h. auf etwa 800 qm verkleinert würde: Dann würde einschließlich dem Vorhaben im Ortsteil Großsachsen lediglich eine rechnerische Selbstversorgung erreicht, so dass eine solche Schließung des bestehenden Lebensmittlers *als Folge des Vorhabens* nicht mehr zu erwarten wäre.

5.5 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PROGNOTIZIERTEN VERKAUFS- FLÄCHENZUWACHSES (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)

Werden die in den beiden Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens vorgesehenen Verkaufsflächen (vgl. Kap. 3, insbes. Tab. 1, S. 5) mit dem prognostizierten Verkaufsflächenzuwachs (Kap. 4.4) verglichen, so zeigt sich, dass das Vorhaben den für die Gemeinde Hirschberg insgesamt bis zum Jahr 2020 abgeleiteten Entwicklungsspielraum nicht vollständig ausschöpft: Auch nach dessen Realisierung verblieben - allerdings eher für den zweiten Teil des Prognosezeitraums - Ansiedlungsspielräume für weitere Angebote in diesen für die Entwicklung von Hirschberg bedeutenden Sortimentsbereichen.

Auch dieser Vergleich unterstreicht, dass mit dem Vorhaben kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gegenüber Nachbargemeinden verbunden ist.

5.6 MÖGLICHE STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Neben dem Nahversorgungsziel ist die Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Zwar findet sich in den zentralen Versorgungsbereichen kein größerer Lebensmittelmarkt, der von der Realisierung des Planvorhabens betroffen werden könnte. Aber Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt. Somit können auch die kleinteiligen Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen von solchem Wettbewerb betroffen sein.

Dies ist angesichts des insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Großsachsen erheblichen Anteils von Nahrungs- / Genussmitteln am gesamten Angebot von Bedeutung.



Da das Planvorhaben keine Magnetfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche übernehmen könnte (vgl. Kap. 5.1), stehen diesen potenziellen negativen Auswirkungen keine positiven gegenüber.

Dass die vorgesehenen Verkaufsflächen hinter dem prognostizierten Verkaufsflächenzuwachs zurückbleiben spricht ebenso wie die Tatsache, dass die zu erwartenden Planumsätze zusammen mit dem Bestand in Hirschberg noch nicht für eine Vollversorgung der Einwohner in der Gemeinde insgesamt ausreichen, allerdings dafür, dass relevante Umverteilungswirkungen gegen die zentralen Versorgungsbereiche und damit wesentliche Auswirkungen nicht notwendigerweise zu erwarten sind.

Dagegen spricht auch die im zentralen Versorgungsbereich Großsachsen vorhandene Angebotsstruktur bei Nahrungs-/ Genussmitteln: Neben einem Getränkemarkt werden diese vorrangig in einem Hofladen und als Ergänzungssortimente in den Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie des Drogeriemarktes angeboten.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch das Beeinträchtigungsverbot in Bezug auf die Standortgemeinde⁴⁹ eingehalten wird.

5.7 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER GEMEINDE HIRSCHBERG

Im Rahmen des Gutachtens für ein Entwicklungskonzept für die Gemeinde Hirschberg wird ein Zielkatalog vorgeschlagen, der durch die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung gefördert werden soll⁵⁰.

Diese Ziele sind in unterschiedlicher Weise von dem Vorhaben betroffen:

- Einen positiven Beitrag liefert das Vorhaben zum Ziel der Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion der Gemeinde⁵¹: Der derzeit feststellbare Kaufkraftabfluss im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel würde deutlich reduziert.
- Zu den ortszentrenbezogenen Zielen - Erhaltung/ Stärkung von deren Einzelhandelszentralität sowie Erhaltung/ Stärkung von deren Identität⁵² - leistet das Vorhaben keinen Beitrag. Sofern als Folge des Vorhabens in den zentralen Versor-

⁴⁹ LEP, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel).

⁵⁰ Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.

⁵¹ Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.1.

⁵² Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.2f.



gungsbereichen einzelne Angebote aufgegeben würden, wäre sogar ein negativer Beitrag zu den Zielen zu verzeichnen.

- Im Hinblick auf das Ziel kurzer Wege⁵³ ist in der Tendenz ein sowohl positiver als auch eher negativer Beitrag festzustellen: In jedem Fall werden bislang erforderliche Fahrwege zur Versorgung mit Lebensmitteln durch die Ausweitung des Angebots in Hirschberg reduziert; durch die Randlage wird es aber nur einem geringen Teil der Einwohner möglich sein, dieses Angebot zu Fuß zu erreichen. Das Ziel der Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsstruktur⁵⁴ wird entsprechend ebenfalls sowohl positiv als auch negativ betroffen, wenn berücksichtigt wird, dass als Folge der Realisierung des Vorhabens der bestehende Lebensmittler in Großsachsen schließen würde.
- Das Ziel der Schaffung von Investitionssicherheit⁵⁵ wird eher von der Frage der künftigen Einhaltung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung abhängen (vgl. aber auch Kap. 5.8).
- Das Ziel der Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe⁵⁶ wird indirekt durch die Realisierung des Vorhabens u.U. gefördert: Damit wird es erleichtert, in den Gewerbegebieten zumindest den zentrenrelevanten Einzelhandel, evtl. aber auch jeglichen Einzelhandel auszuschließen.

Damit ist festzuhalten, dass durch das Planvorhaben lediglich das quantitative Ziel der Stärkung der Versorgungsfunktion uneingeschränkt und die Ziele kurze Wege und Sicherung der Nahversorgungsstruktur teilweise gefördert werden, während insbesondere die ortszentrenbezogenen Ziele nicht gefördert oder sogar negativ betroffen sind.

⁵³ Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.4.

⁵⁴ Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.5.

⁵⁵ Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.6.

⁵⁶ Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.7.

5.8 BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Für das Entwicklungskonzept wird vorgeschlagen, für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung Grundsätze zu verfolgen⁵⁷:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel soll nach diesen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; lediglich für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel kommen auch Standorte außerhalb in Frage.
- Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren (sowie weitgehend sämtliche übrigen in einem Lebensmittelmarkt zu findenden Sortimente) sind entsprechend dem Vorschlag für eine Hirschberger Liste⁵⁸ zentrenrelevant.
- Eine Ausnahme wird für Lebensmittelbetriebe vorgesehen, sofern diese zur Versorgung bislang unversorgter Bereiche und/ oder zu einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche beitragen, es sich um einen integrierten Standort handelt und der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist.

Einen Beitrag zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche leistet das Vorhaben allerdings nicht (vgl. Kap. 5.1). Im Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung im Umfeld leistet das Vorhaben insbesondere für diesen Teil der ansonsten unversorgten Einwohner einen Nahversorgungsbeitrag. Allerdings ist die Versorgungsleistung (etwa 2.775 voll versorgte Einwohner; vgl. Kap. 5.4) in Relation zu den im Umfeld zu erwartenden rd. 350 bis 375 Einwohnern deutlich zu hoch. Damit im Zusammenhang steht die mögliche Schließung des vorhandenen Lebensmittlers in Großsachsen (vgl. auch Kap. 5.3).

Damit steht die Ansiedlung des Planvorhabens in gewissem Widerspruch zu den vorgeschlagenen Grundsätzen.

⁵⁷ Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 7.2.

⁵⁸ Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 7.4.1, insbes. auch Tab. 8.



5.9 STANDORTVERGLEICH: PLANSTANDORT UND ALTERNATIVSTANDORT IM ORTSZENTRUM GROßSACHSEN

Aus dem vorgeschlagenen Einzelhandelskonzept ergibt sich, dass zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft vorrangig in den beiden Ortszentren angesiedelt werden sollte. Im Ortszentrum Großsachsen wurde dabei u.a. die Potenzialfläche am Dorfplatz als eine mögliche Entwicklungsfläche für den Einzelhandel eingestuft⁵⁹.

Vor diesem Hintergrund sowie wegen des Vorschlags der Bürgerinitiative Sterzwinkel, an diesem Standort im Ortszentrum ein genossenschaftlich organisiertes Lebensmittelgeschäft als Alternative zu einer Ansiedlung des hier überprüften Vorhabens am Planstandort anzusiedeln⁶⁰, wird diese Möglichkeit im Folgenden bewertet⁶¹.

Vorab ist allerdings darauf hinzuweisen, dass es sich beim Planstandort - anders als von der Bürgerinitiative dargestellt - perspektivisch nicht um einen "Grüne-Wiese-Standort" handelt (vgl. Kap. 5.1).

Nach Angaben der Gemeinde Hirschberg hat das derzeit als Parkplatz genutzte Grundstück am Dorfplatz⁶² (in Gemeindeeigentum) eine Fläche von gut 900 qm. Das im privaten Besitz befindliche Grundstück mit dem "Zoo" umfasst rd. 375 qm. Das nördlich an den provisorischen Parkplatz angrenzende, ebenfalls in privatem Besitz befindliche Grundstück hat eine Fläche von knapp 1.800 qm. Damit könnte insgesamt eine Fläche von rd. 3.000 qm zur Verfügung stehen, auf der ein Geschäft und die zugehörigen Parkplätze untergebracht werden könnten.

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 3.000 qm wäre bei Zugrundelegung einer GRZ von 0,7 eine Fläche von rd. 2.100 qm nutzbar.

Da bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 qm Verkaufsnutzfläche je 10 bis 30 qm VKF ein Stellplatz erforderlich ist⁶³ und angesichts der Lage im Ortszentrum sowie der Anbindung an den ÖPNV⁶⁴ eher vom oberen Wert ausgegangen werden kann, ergibt

⁵⁹ Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 7.3.1.1, insbes. auch Karte 15.

⁶⁰ www.sterzwinkel.de.

⁶¹ Nicht bewertet werden hingegen die übrigen Ziele der Bürgerinitiative, die auch eine Verhinderung der Bebauung des gesamten Neubaugebietes beinhaltet.

⁶² Da es sich bei der derzeitigen Nutzung um provisorische Parkplätze handelt, wäre deren Wegfall möglich.

⁶³ VwV Stellplätze, Anhang Tabelle B.

⁶⁴ VwV Stellplätze, Anhang Tabelle A: Vom Standort sind 2 ÖPNV-Haltestellen in weniger als 300 Meter Entfernung vorhanden.



sich bei einer Verkaufsfläche von 800 qm ein Stellplatzbedarf von etwa 27. Bei einer Stellplatzgröße von 15 qm errechnet sich so ein Flächenbedarf von rd. 400 qm allein für diese. Wird berücksichtigt, dass auch zur inneren Erschließung der Parkplätze Flächen erforderlich sind und werden hierfür weitere 200 qm angesetzt, so verblieben von den Grundstücken noch etwa 1.500 qm nutzbare Fläche.

Selbst bei einem Anteil der Verkaufsfläche an der Gesamtfläche von nur 50% würden die Grundstücke damit grundsätzlich für einen Markt mit 750 bis 800 qm ausreichen. Darüber hinaus ist die Frage der Dimensionierung eines Marktes vorrangig eine Frage an den potenziellen Betreiber: Sofern dieser eine geringere Verkaufsfläche anstrebt, reicht u.U. auch die Nutzung nur eines Teils der Grundstücke aus.

Die Hauptargumente für die Ansiedlung eines Lebensmittlers im Ortszentrum sind:

- Die damit verbundenen Synergieeffekte für das Ortszentrum,
- die dadurch erreichte Förderung der städtebaulichen Ziele, wie sie dem Gutachten für das Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt wurden,
- insbesondere auch die unter dem räumlichen Aspekt der Nahversorgung deutlich zentralere Lage mit wesentlich mehr Einwohnern im fußläufig erreichbaren Einzugsbereich.

Dass im Ortszentrum schwierigere Rahmenbedingungen als bei einem Neubau am Planstandort zu bewältigen sind (z.B. Parkplatzproblematik, Anlieferung), ist zwar zutreffend. Aber eben diese Rahmenbedingungen sind ein gewichtiges Argument für ein Einzelhandelskonzept, das ungerechtfertigte Wettbewerbsvorteile an Standorten außerhalb der Ortszentren verhindern soll⁶⁵.

Hauptargument für eine Realisierung des geplanten Vorhabens im Neubaugebiet Sterzwinkel ist hingegen die Tatsache, dass ein Betreiber zur Verfügung stünde. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Versorgungssituation in Hirschberg mit erheblichen Kaufkraftabflüssen im Lebensmittelbereich ist dieses Argument nicht gering zu schätzen. Durch die Realisierung des Vorhabens würde - wie dargestellt - ein wichtiges städtebauliches Ziel gefördert: Die Versorgungsfunktion der Gemeinde würde gestärkt (vgl. Kap. 5.7).

Für die Entscheidung der Gemeinde wird deshalb die Frage der zeitlichen Realisierbarkeit zentral sein.

⁶⁵ Vgl. auch Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.6.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus gutachterlicher Sicht eine Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel im Ortszentrum zunächst eindeutig vorzuziehen ist.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass in Hirschberg derzeit ein erheblicher Teil der Kaufkraft im Lebensmittelbereich aus der Gemeinde abfließt. Aus diesem Grund ist es von Bedeutung, eine zeitnahe Lösung für eine mögliche Realisierung einer solchen Ansiedlung zu erreichen: Allein die Möglichkeit, dass dort ein Lebensmittelgeschäft (in welcher Organisationsform auch immer) angesiedelt werden *könnte*, reicht dafür nicht aus.

Aus diesem Grund ist der Gemeinde Hirschberg zu empfehlen, zunächst die Möglichkeit einer Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes im Ortszentrum eingehend zu prüfen⁶⁶, bevor eine positive Entscheidung über das hier beurteilte Vorhaben im Neubaugebiet Sterzwinkel getroffen wird. Dabei kann eine Prüfrichtung die Idee der Bürgerinitiative mit einer genossenschaftlichen Organisation sein: Entscheidend für die Beurteilung der Realitätsnähe ist dabei auch, ob es eine (nachvollziehbare) Bereitschaft in der Bevölkerung gibt, Genossenschaftsanteile zu zeichnen und dass der Grundstückserwerb in die Berechnungen eingeht.

Dabei kann sich durchaus ergeben, dass ein finanzieller Beitrag der Gemeinde für die Realisierung eines Lebensmittelangebotes im Ortszentrum erforderlich wäre (wie dies auch von der Bürgerinitiative durch die Idee eines Kaufs von Genossenschaftsanteilen durch die Gemeinde vorgesehen ist). Die Frage, ob dieser finanzielle Beitrag zur Förderung der Entwicklung des Ortszentrums Großsachsen geleistet werden soll, ist gutachterlich nicht zu beantworten: Dies ist eine originär politische Entscheidung.

Nur wenn sich bei der Prüfung der Realisierbarkeit eines Lebensmittelgeschäftes im Ortszentrum ergibt, dass ein solches nicht bzw. nicht zeitnah realisierbar ist, sollte im Sinne einer "zweitbesten Lösung" die Realisierung des Planvorhabens angegangen werden.

⁶⁶ Vgl. zu kleinflächigeren Lebensmittelbetrieben auch Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 7.3.2 sowie die dort beispielhaft angegebenen Internetadressen www.nahversorgung.de, www.markant.de; www.nahversorgeroffensive.de, www.komm-in.de.



6. ERGEBNIS

Der Standortvergleich hat ergeben, dass für die Verbesserung der Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in Hirschberg die Ansiedlung eines Lebensmittlers im Ortszentrum Großsachsen eindeutig vorzuziehen wäre: Dies entspräche den für das Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Grundsätzen für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung und würde die für das Einzelhandelskonzept zugrunde gelegten städtebaulichen Ziele der Gemeinde Hirschberg am besten fördern.

Deshalb wird empfohlen, vor einer Entscheidung über das hier untersuchte Vorhaben eingehend zu prüfen, ob eine solche Ansiedlung realisiert werden könnte. Dies betrifft insbesondere die Frage nach einem Betreiber sowie - sofern die Idee der Bürgerinitiative (genossenschaftliche Lösung) weiter verfolgt wird - die Prüfung des von der Bürgerinitiative vorgeschlagenen Konzeptes (Gesamtkosten inkl. Grundstückserwerb, Nachweis einer vorhandenen Bereitschaft zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen).

Dabei ist eine dauerhafte Stabilität einer solchen Ansiedlung erforderlich: In der Vergangenheit hat es immer wieder Versuche mit alternativen Strukturen gegeben, bei denen sich gezeigt hat, dass dies eine wichtige Bedingung ist.

Nicht auszuschließen ist, dass für eine stabile Lösung auch ein finanzieller Beitrag der Gemeinde Hirschberg erforderlich wird: Dann ist (politisch) zu entscheiden, ob die städtebaulichen Ziele der Gemeinde diese Kosten rechtfertigen.

Nur sofern sich ergeben sollte, dass eine solche Ansiedlung im Ortszentrum nicht zeitnah, stabil und zu vertretbaren Kosten realisiert werden kann, sollte das Planvorhaben im Neubaugebiet Sterzwinkel weiter verfolgt werden.

Die vorliegende Beurteilung des Planvorhabens ergibt dabei aus gutachterlicher Sicht keine eindeutige Empfehlung:

- Durch das Vorhaben würde die Versorgungssituation in Hirschberg insbesondere mit Lebensmitteln, die derzeit schwach ausgeprägt ist, erheblich verbessert, was neben der Standortfrage von erheblicher Bedeutung ist.
- Für die raumordnerische Beurteilung ist dabei zu berücksichtigen, dass bei den Sortimenten des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) regelmäßig auch zentralen Orten keine überörtliche Versorgungsfunktion zukommt. Insofern ist, da auch nach Realisierung des Vorhabens per Saldo keine Zuflüsse an Kaufkraft nach Hirschberg



erforderlich sind, das **Beeinträchtigungsverbot in Bezug auf die Nachbargemeinden** eingehalten.

- Angesichts der geringen derzeitigen Versorgung sowie der insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Großsachsen vorhandenen Angebotsstruktur erscheinen Umverteilungen insbesondere gegen Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen nicht notwendig. Damit ist auch kein Verstoß gegen das **Beeinträchtigungsverbot in Bezug auf die Standortgemeinde** zu erwarten.
- Da Hirschberg keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, kommt großflächiger Einzelhandel nur dann in Frage, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Angesichts der bestehenden Versorgungslücke ist auch dieses Kriterium (Ausnahme vom **Konzentrationsgebot**) erfüllt, wenn eine Realisierung im Ortszentrum nicht möglich ist.
- Der Standort weist keinen Zusammenhang zu umliegender Wohnbebauung auf und ist somit als nicht integriert zu beurteilen. Eine Ansiedlung des Lebensmittelmarktes würde dem **Integrationsgebot** damit widersprechen.
- Dieser Widerspruch zu einem landesplanerischen Ziel ergibt sich nur dann nicht, wenn die im Umfeld geplante Wohnbebauung realisiert wird. Dann ist das Vorhaben mit dem Integrationsgebot vereinbar. Dafür ist allerdings eine zeitnahe Realisierung dieser Wohnbebauung erforderlich, wofür im B-Plan bereits mögliche Lärmemissionen berücksichtigt werden sollten.
- Das Vorhaben ist - selbst bei der aus Gründen des worst-case-Ansatzes gewählten hohen Flächenleistung des Planvorhabens - nicht notwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde angewiesen. Unter Berücksichtigung des mit der Wohnbebauung verbundenen Einwohnerzuwachses in Großsachsen ist das Vorhaben nicht einmal in größerem Ausmaß auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Ortsteils angewiesen. Damit wird auch das **Kongruenzgebot** eingehalten.
Damit kann festgehalten werden, dass das Planvorhaben unter der Voraussetzung einer zeitnahen Realisierung des im Umfeld geplanten Wohnungsbaus mit den raumordnerischen Vorgaben in Übereinstimmung steht.
- Aus Sicht der Gemeinde würde das Vorhaben die für das Entwicklungskonzept angenommenen Ziele in unterschiedlicher Weise betreffen.
- Durch die teilweise Schließung der im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel bestehenden Versorgungslücke würde die **quantitative Versorgungssituation** verbessert, was auch einen Beitrag zu kürzeren Wegen darstellt.

- 
- Die **räumliche Nahversorgungssituation** in Hirschberg würde sich wegen der Randlage allerdings allenfalls geringfügig verbessern. Sollte jedoch der Lebensmittel in Großsachsen geschlossen werden, würde zwar zumindest eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit für einen Teil der Einwohner von Großsachsen geschaffen. (Dafür ist eine entsprechende Anbindung über die B3 zu gewährleisten.) Wäre die Schließung des Lebensmittelers in Großsachsen allerdings eine Folge der Realisierung des Vorhabens, so würde die Nahversorgungssituation durch dieses verschlechtert. Diese Wirkung könnte bei einer deutlichen Reduzierung der im Planvorhaben vorgesehenen Verkaufsfläche reduziert werden: Sofern das Vorhaben auf etwa zwei Drittel der hier untersuchten Größe, d.h. auf etwa 800 qm verkleinert würde, wäre in Großsachsen lediglich eine rechnerische Selbstversorgung erreicht, so dass eine Schließung des Lebensmittelers als Folge des Vorhabens nicht mehr zu erwarten wäre.
 - Zu den **ortszentrenbezogenen Ziele** leistet das Vorhaben hingegen keinen Beitrag; sofern in den zentralen Versorgungsbereichen einzelne Angebote aufgegeben würden, wäre sogar ein negativer Beitrag zu diesen Zielen zu verzeichnen.
 - Die Genehmigung des Vorhabens würde in gewissem Widerspruch zu den vorgeschlagenen Grundsätzen für die räumliche Einzelhandelsentwicklung stehen. Insofern ist - um keine negative Signalwirkung für das Entwicklungskonzept schon vor dessen Beschluss zu erzeugen - eine städtebauliche Begründung für diese Abweichung erforderlich, die nach einer Prüfung der Ansiedlungsmöglichkeiten im Ortszentrum Großsachsen möglich erscheint.

Die Stellungnahme hat somit im Ergebnis erbracht, dass mit dem Vorhaben - unter der Voraussetzung einer zeitnahen Wohnbebauung im Umfeld des Planstandortes - keine Verletzung von Zielen der Raumordnung bzw. des § 11 (3) BauNVO verbunden ist. Da aber die Interessen der Gemeinde in unterschiedlicher Weise betroffen sind, bietet die vorliegende Stellungnahme eine Grundlage für eine entsprechende Abwägungsentscheidung. Bei einer Reduzierung der Dimension des Vorhabens auf insgesamt etwa 800 qm VKF wären die potenziellen Auswirkungen minimiert.

Sofern das Vorhaben realisiert wird, sollte auf eine ansprechende Architektur, die der Eingangssituation entspricht, geachtet werden.