

# LANDESPLANERISCHE UND STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

einer geplanten Baumarkterweiterung  
am Sonderstandort Gehrn in der Stadt Balingen

unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender  
Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO

im Auftrag der Stadt Balingen

Szymon Smolana  
Stefan Kruse

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5 44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)

Dortmund, Mai 2017



Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung .....	5
2	Methodik und Vorgehensweise .....	6
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....	7
2.2	Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung .....	13
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens.....	16
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum .....	21
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes .....	21
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	22
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	23
5	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen .....	27
6	Auswirkungen des Vorhabens .....	29
6.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens.....	29
6.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben.....	31
7	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen .....	35
8	Kompatibilität mit übergeordneten Planungen.....	36
9	Zusammenfassung / Fazit.....	41
	Verzeichnisse .....	42

## 1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

---

Für den vorhandenen toom Baumarkt am Standort Auf Bollen in der Stadt Balingen bestehen die Überlegungen diesen Markt zu erweitern. Der Markt am Sonderstandort Gehrn hat derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.600 m<sup>2</sup> und soll auf rd. 9.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Die Konkretisierung der Erweiterungspläne zeigt, dass im Wesentlichen das Bau- und Gartenmarktsortiment als Kernsortiment(e) des Marktes erweitert werden sollen. Zentrenrelevante Sortimente sind von der Erweiterung nicht betroffen und durch die politisch beschlossene Einzelhandelskonzeption als auch durch die Regionalplanung entsprechend reglementiert.

Im Auftrag der Stadt Balingen hat das Gutachterbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur Ermittlung der möglichen absatzwirtschaftlichen und daraus ggf. resultierenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erstellt. Im Rahmen dieser Verträglichkeitsanalyse soll geklärt werden, ob von dem geplanten Vorhaben negative Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche bzw. die verbrauchernahe Versorgung in der Region ausgehen.

Insbesondere unter Berücksichtigung jüngster obergerichtlicher Urteile zu diesem Themenkomplex wird im Rahmen der Gutachtenerstellung mit einer Worst-Case-Variante gerechnet, die vor allem die unter städtebaulichen Gesichtspunkten maximal möglichen Auswirkungen aufzeigt. Darüber hinaus wird die Vereinbarkeit des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung überprüft.

## 2 Methodik und Vorgehensweise

---

Bei der Verträglichkeitsanalyse des geplanten Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner geplanten Ausrichtung und Dimensionierung ein deutlich über die Grenzen der Stadt Balingen hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird (vgl. Kapitel 4.1), sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Städten und Gemeinden im Umland nicht auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

Der Untersuchungsraum weist entsprechend eine regionale Ausdehnung auf. Die Untersuchung berücksichtigt hierbei nicht nur die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB, sondern umfasst auch alle sonstigen relevanten Versorgungsstandorte.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der nunmehr vorliegende Endbericht wie folgt:

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 und 4 die Eingangsparameter der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich insbesondere um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens. Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 4 die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellem Einzugsbereich und die Darlegung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Rahmendaten in diesem Raum.
- In Kapitel 5 findet eine Auseinandersetzung mit den Kriterien der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen statt, bevor in Kapitel 6 schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt werden. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf mögliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen bewertet (Kapitel 7).
- In Kapitel 8 erfolgte eine Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dies sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002) als auch des Regionalplan für die Region Neckar-Alb aus dem Jahr 2013.
- Das abschließende Kapitel 10 ist eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse.

## 2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

---

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell<sup>1</sup> kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt<sup>2</sup>.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen zum Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

---

<sup>1</sup> vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

<sup>2</sup> Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen (ArcGIS-gestützte Berechnung).

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter/Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Die für eine Verträglichkeitsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert und in verschiedenen Varianten (darunter auch eine unter rechtlichen Aspekten notwendige städtebauliche Worst-Case-Betrachtung) in die Analyse eingestellt.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde<sup>3</sup>.

### **Angebotsseitige Datenbasis**

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine solche Primärerhebung erfolgte in der Stadt Balingen im Rahmen der Erhebung für die Einzelhandelskonzeption (April 2016) sowie den potenziell betroffenen Umlandkommunen (= Untersuchungsraum) im April 2017. In den folgenden Kommunen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Rahmen von Begehungen/Befahrungen erhoben<sup>4</sup>:

- Albstadt
- Bisingen
- Dormettingen
- Dotternhausen

---

<sup>3</sup> vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

<sup>4</sup> Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 4.1.



- Geislingen
- Grosselfingen
- Hechingen
- Schömberg (Stadt)

Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen<sup>5</sup> ermittelt. Mit Blick auf das avisierte Angebot des Planvorhabens wurden die in Tabelle 1 aufgeführten Sortimente in die Untersuchung eingestellt; sie sind den ebenfalls Tabelle 1 zu entnehmenden Warengruppen zuzuordnen.

---

<sup>5</sup> Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schau- fenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe	<u>Bauelemente/Baustoffe</u>	dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u. a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge,</u> <u>Eisenwaren und Beschläge,</u> <u>Elektroinstallationsmaterial,</u> <u>Farben/Lacke,</u> <u>Fliesen,</u> <u>Heizungs- und Klimageräte,</u> <u>Kamine/Kachelöfen,</u> <u>Rollläden/Markisen,</u> <u>Sanitärartikel,</u> <u>Tapeten,</u> <u>Installationsmaterial,</u> <u>Maschinen/Werkzeuge</u>	Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge (Auslegware) inkl. Reinigungs- und Pflegemittel, Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel, elektrotechnisches Zubehör, Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgereäte, Elektroinstallations-schränke), Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), Sonnenschutz, Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschatbrennungen, Kleister, Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkstatt- einrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte,</u> <u>Pflanzgefäße/Terrakotta</u> <u>(Outdoor)</u>	Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Großspielgeräte für den Garten, Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen/Samen	<u>Pflanzen/Samen</u>	dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
			(Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/ Blumen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u>	inkl. Autokindersitze

Quelle: eigene Zusammenstellung

### Erhebungssystematik

Es wurde eine **räumliche Zuordnung** der Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentren, Stadtteilzentren und Nahversorgungs- bzw. Grundversorgungszentren),
- Sonstige Einzelhandelsagglomerationen (Sonderstandorte)
- Sonstige integrierte Streulagen
- Sonstige nicht-integrierte Streulagen

Erhoben wurden die folgenden, aufgrund ihres Angebotes von dem Vorhaben tangierten Einzelhandelsunternehmen:

Innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Einzelhandelsagglomerationen erfolgte eine **Vollerhebung aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) unabhängig von ihrer Größenordnung.

### Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig. Hierbei konnte auf bereits existente Abgrenzungen aus folgenden kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden:

- Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen - Fortschreibung (Entwurf). Dortmund
- Imakomm (2011): Regionales Zentren- und Märktekonzept Region Neckar-Alb. Aalen

In den Städten und Gemeinden, in denen derzeit keine politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vorliegen, wurde im Rahmen einer Ortsbegehung unter Be-

rücksichtigung obergerichtlich und höchstrichterlich definierter Abgrenzungskriterien die faktischen zentralen Versorgungsbereiche im jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet abgegrenzt.

### **Nachfrageseitige Datenbasis**

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der IfH, Köln (ehemals BBE) zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten Bestandsdatenbasis.

## 2.2 Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke“<sup>6</sup>. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt, folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

### Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“:

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie<sup>7</sup>: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde<sup>8</sup>.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise

<sup>6</sup> vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

<sup>7</sup> vgl. GMA; Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997, S. 41

<sup>8</sup> vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst-Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.<sup>9</sup>
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %<sup>10</sup>, über 10 % bis 20 %<sup>11</sup> bis hin zu etwa 30 %<sup>12</sup>.
- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.<sup>13</sup>

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster<sup>14</sup> zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch

---

<sup>9</sup> vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

<sup>10</sup> vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

<sup>11</sup> vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

<sup>12</sup> vgl. OVG Weimar, Urte. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

<sup>13</sup> vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

<sup>14</sup> vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>15</sup>

**Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>16</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt<sup>17</sup>.

Darüber hinaus ist mit Blick auf das Land Baden-Württemberg und seinen zugehörigen entsprechenden Einzelhandelserlass hinzuweisen, dass bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten diese „10 %-Schwelle“ auch deutlich höher angesetzt werden kann und auch bei 20 % liegen kann.

---

<sup>15</sup> ebenda

<sup>16</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>17</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

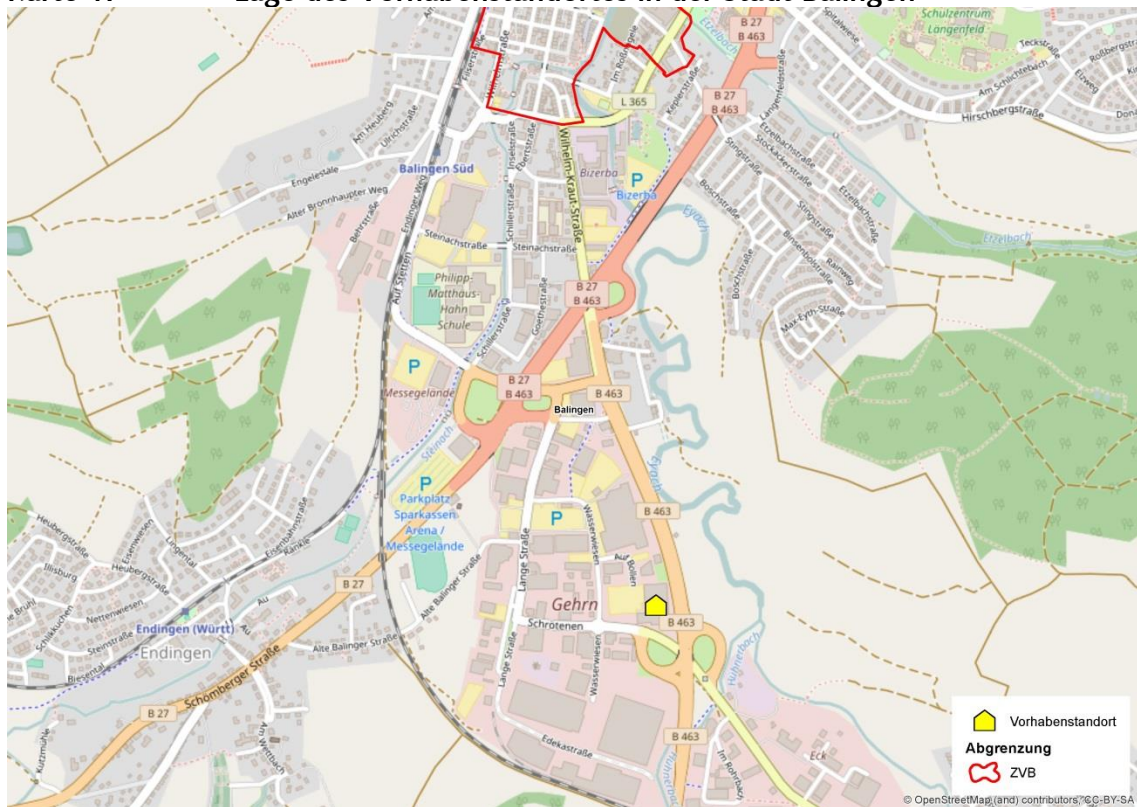


### 3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort (Auf Bollen 21) befindet sich im Gewerbegebiet Gehrn in der Stadt Balingen. Der Vorhabenstandort wird – gemäß der aktuellen Einzelhandelskonzeption der Stadt Balingen als auch in der Fortschreibung (2017) – als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten definiert. Als Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels versorgt er die gesamte Stadt und den Verflechtungsbereich mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Es handelt sich um eine städtebaulich nicht-integrierte Lage. Der Standort des toom Marktes befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungspunkt zwischen den Bundesstraßen 27 und 463.

Durch seine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B463 weist der Ergänzungsstandort eine stark **autokundenorientierte Angebotsstruktur** auf. Dies gilt auch entsprechend für den vorhandenen toom Baumarkt.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Balingen



Quelle: eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Der Vorhabenstandort wird – gemäß der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen – als möglicher Entwicklungsbereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels „Sonderstandort Gehrn“ definiert<sup>18</sup>. Der Regionalplan für die Region Neckar-Alb sieht für den

<sup>18</sup> Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen -Fortschreibung (Entwurf). Dortmund



Standortbereich die Festlegung eines Ergänzungsstandortes gemäß Plansatz 2.4.3.2 G (6) vor, womit sich der Vorhabenstandort grundsätzlich zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten eignet<sup>19</sup>.

Für die Erstellung des Gutachtens wurde seitens des Vorhabenträgers eine Sortimentszusammensetzung nach der Erweiterung vorgelegt. Diese Zusammenstellung geht von einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.100 m<sup>2</sup> aus. Die Differenz zur avisierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.500 m<sup>2</sup> von rd. 400 m<sup>2</sup> soll für eine saisonale Erweiterung des Gartenmarktsortiments dienen. Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wird dies gewürdigt und entsprechend eine untersuchungsrelevante Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.500 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Die branchenspezifische Aufteilung der Verkaufsflächen basiert dabei auf Angaben des potenziellen Vorhabenträgers und wurde in die Erhebungssystematik des Büros Junker + Kruse übertragen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass diese vorgelegte Sortimentsliste des Betreibers einige stark aggregierte Sortimente umfasst, die auch kleinere Sortimentsanteile in den beiden Kernwarengruppen der Bau- und Gartenmarktartikel enthalten.

Dies betrifft folgende, von dem Anbieter benannten aggregierten Sortimente und die dazu gehörigen Verkaufsflächengrößen:

- „Campingartikel, Gartenmöbel, Grill“ (500 m<sup>2</sup>)
- „Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen, Haus- und Heimtextilien, Innendeko“ (rd. 200 m<sup>2</sup>)
- „Auto und Fahrrad“ (rd. 100 m<sup>2</sup>)

Im Sinne der Untersuchungs- und Erhebungssystematik von Junker + Kruse sind Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (J+K Warengruppe Baumarktsortimente), Sonnenschutzartikel (J+K Warengruppe Baumarktsortimente) sowie Grillartikel (J+K Warengruppe Gartenmarktsortimente) entsprechend der vorgelegten Sortimentsliste des Anbieters ebenfalls untersuchungsrelevant<sup>20</sup>.

Der jeweilige untersuchungsrelevante Anteil für die beiden relevanten Kernwarengruppen der Bau- und Gartenmarktsortimente wurde seitens des Gutachters auf Basis von Erfahrungswerten geschätzt. Aufgrund der überwiegenden Kleinteiligkeit der relevanten Sortimente ist insgesamt von einem zusätzlichen Verkaufsangebot von jeweils maximal rd. 100 m<sup>2</sup> für beide Kernwarengruppen des Baumarktes auszugehen.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der vorgelegten Sortimentszusammensetzung des Anbieters zukünftig von einer warengruppenspezifischen Gesamtverkaufsfläche im Baumarktbereich von rd. 4.800 m<sup>2</sup> sowie im Gartenmarktbereich von rd. 2.500 m<sup>2</sup> auszugehen.

---

<sup>19</sup> vgl. Regionalplan Neckar-Alb (2013), in der Fassung vom 26. November 2013, S. 52 ff.

<sup>20</sup> Vergleich dazu auch Tabelle 1, S. 9 ff.

### Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Zur absatzwirtschaftlichen Bewertung des Vorhabens bzw. möglicher städtebaulicher Folgewirkungen im Untersuchungsraum ist es notwendig, das mögliche Umsatzvolumen für die untersuchungsrelevante Warengruppe zu bestimmen. Die gängige Rechtsprechung<sup>21</sup> verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes „Worst Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine **betreiberscharfe** Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale**, jedoch **realistische Rahmendaten** eines Vorhabens zugrunde zu legen. Das ist insbesondere auch dann der Fall, wenn – wie in der vorliegenden Untersuchung – der künftige Betreiber bekannt ist. Somit ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben des bekannten Betreibers zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens ist neben dem unter dem Bundesdurchschnitt gelegenen Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum zudem die aktuelle Konkurrenzsituation im Bau- und Gartenmarkt innerhalb des Untersuchungsraums zu berücksichtigen.

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 2 dargestellten Verkaufsflächendimensionierungen und geschätzten Umsatzvolumina zugrunde gelegt:

---

<sup>21</sup> vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

**Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Erweiterungsvorhabens im realitätsnahen worst case**

Betrieb	Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Flächenproduktivität	prognostizierter Umsatz
			(in Euro/m <sup>2</sup> ) worst case	(in Mio. Euro) worst case
<b>Baumarkt toom</b> (7.600 m <sup>2</sup> GVKF)	Baumarktsortimente	3.800	1.600	6,1
	Baumarktsortimente (Freigelände)	300	1.000	0,3
	Gartenmarktsortimente	1.500	1.200	1,8
<b>Baumarkt toom</b> (9.500 m <sup>2</sup> GVKF)	Baumarktsortimente	4.800	1.700	8,2
	Gartenmarktsortimente	2.500	1.300	3,3

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis von Verkaufsflächenangaben gemäß Sortimentsliste des Betreibers

Insgesamt wird das Umsatzvolumen des neuen Marktes in den untersuchungsrelevanten Warengruppen somit rd. **11,5 Mio. Euro** betragen. In der Warengruppe **Baumarktsortimente** kann ein **Gesamtumsatz von rd. 8,2 Mio. Euro** und in der **Warengruppe Gartenmarktsortimente von rd. 3,3 Mio. Euro** prognostiziert werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Betrieb „toom“ an dem Standort im Gewerbegebiet Gehrn bereits seit Jahren marktwirksam ist. Dies wird in Kapitel 6 berücksichtigt.

Für die **Umsatzschätzung** wurde bei dem Erweiterungsvorhaben auf eine Unterteilung der Sortimente für das Freigelände bewusst verzichtet. Laut Angaben des Betreibers steht für den möglichen neuen Markt nicht fest, welche Verkaufsflächenanteile für saisonale Freigeländeflächen genutzt werden. Im Sinne des worst case Ansatzes wird dies entsprechend nicht zum Abzug gebracht. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass auf Freigeländeflächen geringere Flächenproduktivitäten erzielt werden als auf überdachten Flächen des Marktes.

Gemäß den sortimentsspezifischen Verkaufsflächenangaben des Anbieters entfallen **rd. 2.000 m<sup>2</sup>** der Gesamtverkaufsfläche auf zahlreiche quantitativ deutlich **untergeordnete nicht zentrenrelevante Randsortimente** (u. a. auf Lampen und Leuchten), die im Maximum für ein einzelnes Sortiment über eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> verfügen. Aufgrund der sortimentsspezifisch jeweils geringen Umsatzvolumina erfolgt für diese Sortimente keine separate Verträglichkeitsanalyse. Grundsätzlich sollte jedoch durch bauleitplanerische Festsetzungen sichergestellt werden, dass vor allem im zentrenrelevanten Bereich nur solche Aktionswaren und Randsortimente zulässig sind, bei denen ein **funktionaler Bezug zum Kernsortiment** erkennbar ist. Der Anteil der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente liegt gemäß den Angaben des Anbieters unter 400 m<sup>2</sup> und ist bereits durch entsprechende Regelungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Balingen bzw. der Regionalplanung geregelt.

### Umsätze des bestehenden toom-Marktes

Derzeit ist bei einer warengruppenspezifischen Verkaufsfläche des bestehenden Marktes von rd. 5.400 m<sup>2</sup> von einem Umsatz von rd. 6,4 Millionen Euro im **Baumarktsortiment**

und rd. 1,8 Mio. Euro im **Gartenmarktsortiment** auszugehen. Hierbei erfolgt die Annahme, dass der Markt derzeit auf geringerer Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität erzielt, die jedoch unter der von dem „neuen“ Markt liegt. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass im Einzelhandel tendenziell mit zunehmender Verkaufsfläche von einer geringeren Umsatzleistung pro Quadratmeter auszugehen ist; ein Effekt, der im Sinne des worst-case Ansatzes für den dann größeren Markt ausdrücklich nicht berücksichtigt wurde.

## 4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

---

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

### 4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

---

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Der zu ermittelnde potenzielle Einzugsbereich kann dabei nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine Untersuchungen zu den wirklichen Kundenströmen des Anbieters toom an diesem Standort vorliegen.

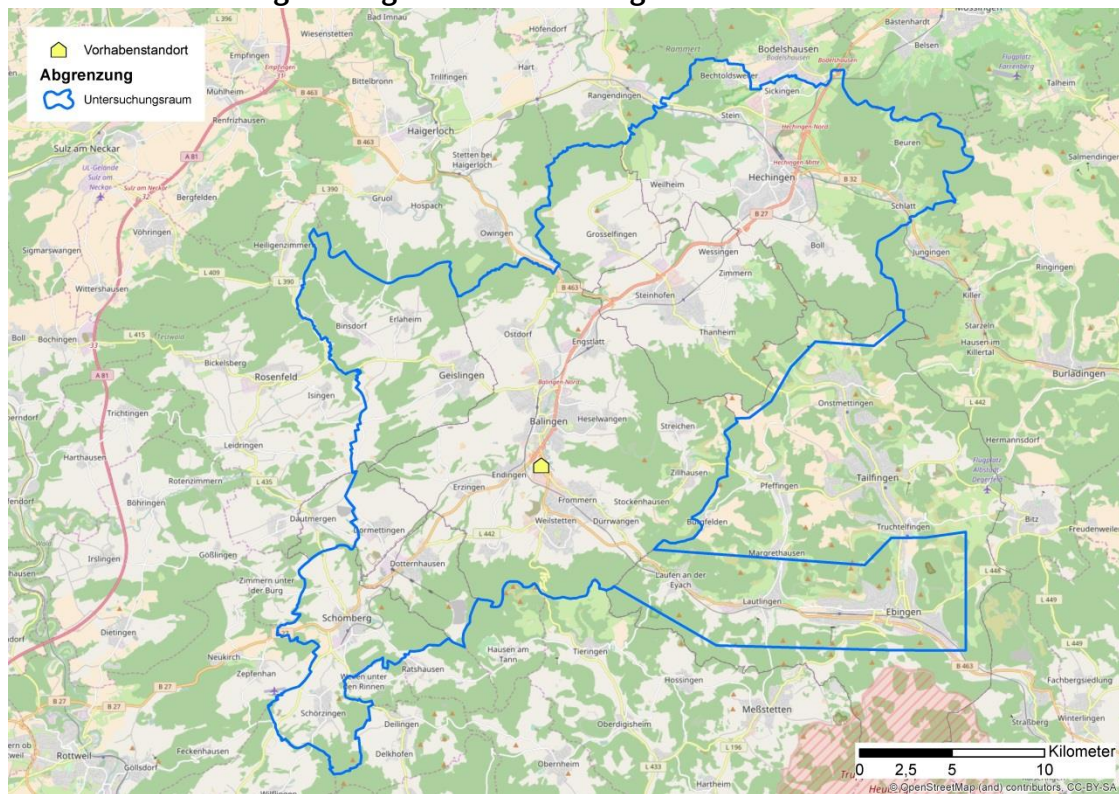
Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände wahrgenommen. Demgegenüber ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Auf der Grundlage von Raumwiderständen, der Einordnung/Bewertung von Konkurrenzstandorten sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Aussagen der vorliegenden Einzelhandelskonzepte wurde als Untersuchungsraum eine **Fahrtzeit-Isochrone von rd. 15 Pkw-Minuten** um den Vorhabenstandort definiert. Dabei ist insbesondere die erzielbare Kaufkraftabschöpfung aus der östlich angrenzenden Stadt Albstadt zwar durch die dortigen Konkurrenzanbieter eingeschränkt, aufgrund der Relevanz als gesamter Angebotsstandort ist jedoch gleichzeitig davon auszugehen, dass es durch das Vorhaben zu einer partiellen Umlenkung von Kaufkraftströmen kommt, die derzeit auf diese Standorte gerichtet sind. Aus diesem Grund sind auch größere Siedlungsräume der Stadt Albstadt in den Untersuchungsraum einbezogen, obwohl sie außerhalb der 15 Pkw-Minuten liegen.

Der Untersuchungsraum umfasst demnach insbesondere das Balingener Stadtgebiet sowie die direkt an Balingen angrenzenden Städte und Gemeinden.



Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

## 4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rd. **100.000 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Warengruppen** von knapp **58,0 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Städten / Gemeinden und deren warengruppenspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 3.

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum präsentiert sich bei einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffern** von **101,4 (Albstadt)** bis **108,9 (Dotternhausen)** insgesamt **überdurchschnittlich**. Die Ausnahme bilden hiervon lediglich die Stadt Schömberg (97,9) sowie die Gemeinde Grosselfingen mit jeweils einer leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 97,8.

**Tabelle 3: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum**

Stadt	Einwohner (absolut)	Kaufkraftniveau (absolut)	warengruppenspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	
			Baummarktsortiment	Gartenmarktsortiment
<b>Balingen</b>	<b>34.028</b>	<b>105,3</b>	<b>16,9</b>	<b>3,1</b>
Albstadt	22.250	101,4	10,9	1,9
Hechingen	18.839	101,5	9,2	1,6
Bisingen	9.233	101,5	4,5	0,8
Geislingen	5.932	101,4	2,9	0,5
Schömberg	4.644	97,9	2,2	0,4
Grosselfingen	2.145	97,8	1,0	0,2
Dotternhausen	1.808	108,9	0,9	0,2
Dormettingen	1.039	103,1	0,5	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>99.918</b>	<b>-</b>	<b>49,1</b>	<b>8,8</b>

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2016; eigene Berechnungen; für den Teilbereich der Stadt Albstadt wurde die Einwohnerzahl auf Basis der Website des Statistischen Bundesamtes (atlas.zensus2011.de) ermittelt, Datengrundlagen der Stadt Balingen

### 4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch auch weitere relevante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro/m<sup>2</sup>) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Einen Gesamtüberblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum gibt Tabelle 4.

**Tabelle 4: Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen** (Angaben in m<sup>2</sup> bzw. Mio. Euro)

Kommune	Gartenmarkt-sortimente GVKF	Baummarkt-sortimente GVKF	Gartenmarkt-sortimente Umsatz	Baummarkt-sortimente Umsatz
<b>Balingen*</b>	<b>10.400</b>	<b>8.800</b>	12,7	15,3
Albstadt	8.000	8.700	9,1	13,9
Hechingen	2.600	5.500	3,0	8,3
Bisingen	4.800	< 600	5,6	0,8
Geislingen	3.500	-	4,1	-
Schömberg	-	< 100	-	< 0,1
Grosselfingen	-	< 500	-	0,6
Dotternhausen	-	< 400	-	0,6
Dormettingen	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>29.300</b>	<b>24.400</b>	<b>34,5</b>	<b>39,6</b>

Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich. GVKF = Gesamtverkaufsfläche;  
\* inkl. dem Bestandsanbieter toom am Standort Gehrn

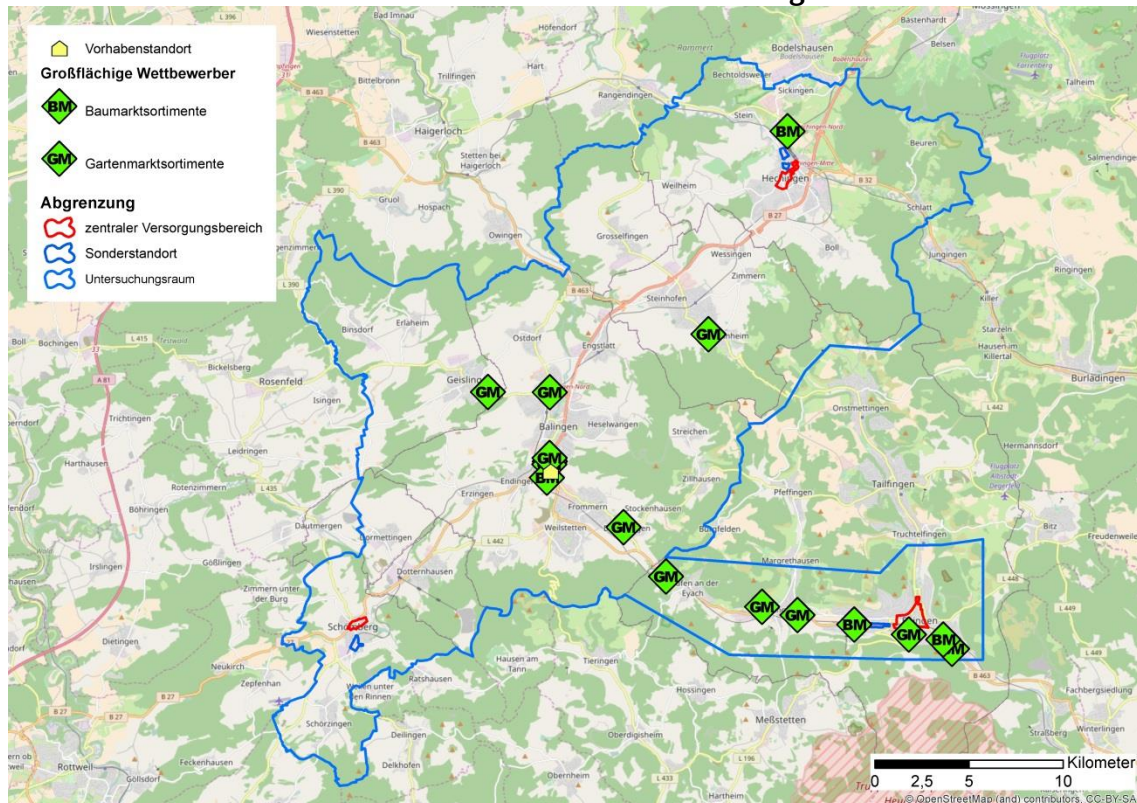
Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen

- Insgesamt wurden in den untersuchungsrelevanten Warengruppen rd. **54.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** erhoben, auf der ein geschätzter Umsatz von rd. **74 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Insgesamt ist der Umsatz als auch die Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe der Baummarktsortimente leicht höher als im Gartenmarktbereich.
- Der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt unter den untersuchten Städten mit rd. **19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** und knapp **28,0 Mio. Euro Umsatz** der Stadt **Balingen** zu. Ähnlich stark ist das Angebot im Teilraum der Stadt **Albstadt**. Die Stadt Albstadt verfügt in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen über ein Angebot von knapp **16.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** bei einem geschätzten **Umsatzvolumen** von rd. **23 Mio. Euro**.
- In der Hauptwarengruppe der **Baummarktsortimente** sind aktuell 36 Kernsortimentsanbieter im Untersuchungsraum lokalisiert. In der Warengruppe der **Gartenmarktsortimente** sind es insgesamt 14 Anbieter im Untersuchungsraum.

Einen Überblick über die räumliche Verteilung der relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum gibt Karte 3.



Karte 3: Relevante Wettbewerber im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Das größere **untersuchungsrelevante Angebot** verteilt sich in den Städten Balingen und Albstadt bandförmig entlang der jeweiligen Hauptverkehrsstraßen. Darüber hinaus gibt es nur punktuell einzelne Anbieter, wie z. B. in Hechingen (toom) sowie in Bisingen (Baumschule Rager). In Bezug auf die Standortwahl der großflächigen Anbieter in diesen beiden Hauptwarengruppen zeigt sich typischerweise eine Präferenz auf **Sonder- und Ergänzungsstandorte**. Neben dem Vorhabenstandort am Gewerbegebietsstandort Gehrn (u. a. mit den Anbietern toom, Bauhaus und Bay Wa) in Balingen gibt es in Hechingen und Albstadt größere Ergänzungsstandorte des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels. In Albstadt gibt es mit dem Ergänzungsstandort an der Kientenstraße (u. a. Anbieter TTL) und dem Ergänzungsstandort an der Berliner Straße (u. a. mit den Anbietern toom und Gebhard + Gehring) zwei größere Angebotsstandorte im Untersuchungsraum. Auch in Hechingen am Ergänzungsstandort an der Brunnenstraße gibt es einen größeren untersuchungsrelevanten Anbieter (toom). Bei den strukturprägenden Anbietern zeigt sich im Baumarktbereich eine Orientierung auf Filialisten.

Die Angebotsausstattung in den **übrigen untersuchten sonstigen städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen** ist hingegen deutlich geringer und beschränkt sich bei den großflächigen Anbietern auf Betriebe des Gartenmarktsortiments (u. a. Baumschulen und Gartencenter). Innerhalb dieser Lagen finden sich auch zahlreiche kleinflächige Kernsortimentsanbieter, die meist über ein stark spezialisiertes Angebot (z. B. Fenster, Farben oder Sanitätsbedarf) verfügen. Filialisierte Anbieter im Baumarktbereich sind in diesen Lagen außerhalb der Ergänzungsstandorte kaum zu finden.

Da die **Verträglichkeitsanalyse** gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, ist ebenfalls relevant welches untersuchungsrelevante Angebot sich in den zentralen Versorgungsbereichen befindet. Die avisierten Kernsortimente des Vorhabens (Bau- und Gartenmarktsortimente) spielen in den meisten **zentralen Versorgungsbereichen** nur eine sehr untergeordnete Rolle. Lediglich in Balingen und Hechingen gibt es zwei sehr kleine Fachanbieter im Baumarktbereich. In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen gibt es keine relevanten Kernsortimentsanbieter.

## 5 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden<sup>22</sup>.

Das interkommunale Abstimmungsgebot<sup>23</sup> schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.<sup>24</sup> Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.<sup>25</sup> Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist daher ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde<sup>26</sup>.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>27</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur

<sup>22</sup> Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

<sup>23</sup> vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

<sup>24</sup> Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BVerwG 4 BN 41.05).

<sup>25</sup> vgl. Die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BVerwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

<sup>26</sup> vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

<sup>27</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

Niveaubesenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**<sup>28</sup>.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann**.<sup>29</sup>

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Einzelhandelsdichte
- Städtebauliche Qualität
- Magnetbetriebe

Speziell im Hinblick auf das **nicht-zentrenrelevante Kernsortiment** des Vorhabens, welches nicht vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen, sondern an Sonderstandorten und in Streulagen angeboten wird (vgl. Kapitel 4.3), sind in besonderem Maße versorgungsstrukturelle Aspekte zu berücksichtigen. Dies wirkt sich auch auf die Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen aus. So ist für diese Sortimente tendenziell von einer höheren „Erheblichkeitsschwelle“ der Umsatzumverteilung als bei zentrenrelevanten Sortimenten auszugehen, wobei eine klare Demarkationslinie hier gleichermaßen nicht existiert. In erster Linie mit Blick auf den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg kann die Erheblichkeitsschwelle hier jedoch deutlich höher angesetzt werden als im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen, nämlich bei bis zu ca. 20 %.

---

<sup>28</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

<sup>29</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

## 6 Auswirkungen des Vorhabens

---

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden für die zu untersuchenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und – nicht zuletzt auch unter regionalen Gesichtspunkten (im Sinne von § 11 (3) BauNVO) – hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

### 6.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

---

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein städtebauliches Worst-Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 bis 6 Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen. Allen Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 2) aufgelisteten Verkaufsflächen und Umsätze des Planvorhabens zugrunde gelegt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich insbesondere die Sortimente Bau- und Gartenmarkt generell durch einen besonders großen Einzugsbereich und eine entsprechende Streuung der Auswirkungen auszeichnen; der Einzugsbereich wird somit aller Voraussicht nach über den definierten Untersuchungsraum hinausreichen (vgl. auch Kapitel 4.1). Dementsprechend ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Streuumsatz von Kunden außerhalb des Untersuchungsraumes erzielt wird. Realistischerweise kann angenommen werden, dass **85 %** des prognostizierten Vorhabenumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt wird. Diese **Umverteilungsquote** ist in Anbetracht des untersuchungsrelevanten Angebotsbestandes im Umfeld des Vorhabenstandortes sowie im Sinne der rechtlich geforderten realitätsnahen worst case-Betrachtung angemessen.

Der zu prognostizierende, warengruppenspezifische Bestandsumsatz des toom Marktes wird im Rahmen dieser gutachterlichen Bewertung mit Hilfe einer sog. „**Δ-Betrachtung**“ zum Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass der Umsatz des derzeit bestehenden Marktes bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität weitgehend niedergeschlagen hat. Der Einzelhandel im Untersuchungsraum hat sich somit seit dem Markteintritt auf den vorhandenen Baumarkt eingestellt (vgl. hierzu auch OVG NRW 10 D 148/04.NE vom 06.06.2005). Auch geht von der angestrebten Erweiterung des Marktes keine signifikante größere Attraktivität für den Kunden aus. Dies macht deshalb auch keine Neubewertung des Gesamtvorhabens notwendig. Folglich wird nur der durch das Erweiterungsvorhaben zusätzlich generierte Umsatz innerhalb dieser gutachterlichen Stellungnahme bewertet. Es wird der (geschätzte) Bestandsumsatz von dem zukünftigen Umsatzvolumen des Planvorhabens in den einzelnen Warengruppen subtrahiert. Wobei zusätzlich ein entsprechender Aufschlag auf die Flächenproduktivität des „neuen“ Marktes vorgenommen wurde (vgl. dazu auch Kapitel 3).

Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen des Erweiterungsvorhabens nach Warengruppen gibt Tabelle 5.



**Tabelle 5: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes der Erweiterung im worst case**

Vorhabenumsatz nach Warengruppen	Baumarktsortimente	Gartenmarktsortimente
prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)	8,2	3,3
- Bestandsumsatz toom (rd. 7.600 m GVKF <sup>2</sup> )	6,4	1,8
* umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum	85 %	85 %
= umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	1,5	1,2

Quelle: eigene Berechnungen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen,

Es ergibt sich somit ein **umsatzverteilungsrelevanter Anteil von rd. 1,5 Mio. Euro** in der Warengruppe **Baumarktsortimente** sowie ein **umsatzverteilungsrelevanter Anteil** in der Warengruppe **Gartenmarktsortimente von rd. 1,2 Mio. Euro**

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial in den beiden Warengruppen mit einer Einschätzung der möglichen städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

## 6.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben

---

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in der Tabelle dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Nachfolgend werden mit Hilfe des Gravitationsmodells die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte bzw. Ergänzungsstandorten** sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt. Die Darstellung der sonstigen Lagen erfolgt differenziert nach städtebaulich integrierten und nicht integrierten Standorten.

**Tabelle 6: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Warengruppen – Worst Case**

Standort	Gartenmarktsortiment		Baummarktsortiment	
	<i>in Mio. Euro</i>	<i>rel. Anteil</i>	<i>in Mio. Euro</i>	<i>rel. Anteil</i>
Albstadt – Ergänzungsstandort Kientenstraße	-	-	0,1	1 %
Albstadt – Ergänzungsstandort Berliner Straße	-	-	-	-
Albstadt – städtebaulich integrierte Streulagen	-	-	-	-
Albstadt – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-	-	-
Balingen – städtebaulich integrierte Streulagen	0,2	7 %	-	-
Balingen – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-	-	-
Balingen – Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	-	-	-	-
Balingen – Sonderstandort / Gewerbegebiet Gehrn	0,5	7 %	0,7	9 %
Bisingen – städtebaulich integrierte Streulagen	-	-	-	-
Bisingen – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	0,1	2 %	-	-
Dotternhausen – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-	-	-
Geislingen – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	0,2	6 %	-	-
Grosselfingen – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-	-	-

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Fortsetzung auf nächster Seite -



## ANLAGE 8 zur Vorlage 2018/320 "Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt - 3. Änderung" (TOOM)

Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse ■ Stadt Balingen

Standort	Gartenmarktsortiment		Baumarktsortiment	
	<i>in Mio. Euro</i>	<i>rel. Anteil</i>	<i>in Mio. Euro</i>	<i>rel. Anteil</i>
Hechingen – Ergänzungsstandort Brunnenstraße	-	-	0,1	2 %
Hechingen – Ergänzungsstandort Max-Eyth-Straße	-	-	-	-
Hechingen – Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum	-	-	-	-
Hechingen – städtebaulich integrierte Streulagen	-	-	-	-
Hechingen – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-	-	-
Schömberg – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-	-	-

- Für die **nicht zentrenrelevanten Kernsortimente** des Planvorhabens (**Bau- und Gartenmarktsortimente**) können innerhalb Balingens Umsatzumverteilung von bis zu maximal **9 %** bzw. **0,7 Mio. Euro** (Baumarktsortimente) prognostiziert werden. Diese betreffen den Vorhandenstandort im Gewerbegebiet Gehrn. Für die übrigen Lagen in Balingen können nur geringfügige Umsatzumverteilungen von maximal 7 % bzw. 0,5 Mio. Euro (Gartenmarktsortiment) prognostiziert werden.
- In den Städten und Gemeinden **außerhalb** der Stadt Balingen können nur für wenige Lagen und Standorte geringfügige Umsatzumverteilungen von bis zu maximal 6 % bzw. 0,2 Mio. Euro in Geislingen (Gartenmarktsortiment) prognostiziert. Die weiteren prognostizierten **Umsatzumverteilungen für die Städte Albstadt, Hechingen und Bisingen** sind darüber hinaus **sehr** gering und bewegen sich bei maximal bis zu 2 % bzw. 0,1 Mio. Euro.
- Für die **Mehrheit der Städte und Gemeinden in den verschiedenen Lagen** im Untersuchungsraum sind **keine bzw. nur sehr geringe Umsatzumverteilungen** nachweisbar.

## 7 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Wie zuvor aufgezeigt werden konnte, ergeben sich gegenüber einzelnen Standorten nur sehr geringe **Umsatzumverteilungen bis zu maximal 9 % bzw. 0,7 Mio. Euro** in den untersuchungsrelevanten Warengruppen. Diese geringfügigen monetären Umsatzumverteilungen betreffen im Wesentlichen den Vorhabenstandort, das Gewerbegebiet Gehrn in Balingen. Aufgrund der derzeitigen guten Versorgungsstruktur mit weiteren strukturprägenden Bau- und Gartenmärkten (u. a. Bauhaus, Dehner) können auch vor diesem Hintergrund negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Auch für die übrigen Angebotsstandorte außerhalb der Stadt Balingen können negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen aufgrund der geringen Umsatzumverteilungsquoten ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere auch für die vorhandenen **zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum**, keines dieser Zentren ist von Umsatzumverteilungen betroffen. Auch die Ergänzungs- und Sonderstandorte im Untersuchungsraum mit den direkten Konkurrenzbetrieben des Planvorhabens sind von größeren Umsatzumverteilungen betroffen. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen bewegen sich alle in einem unproblematischen Bereich von maximal bis zu 2% bzw. 0,1 Mio. Euro. Die Standorte zeigen sich in ihrer Struktur gut aufgestellt und verfügen teilweise über zahlreiche strukturprägende Anbieter aus den beiden untersuchten Warengruppen.

Folglich kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen infolge der Vorhabenrealisierung ausgeschlossen werden.

## 8 Kompatibilität mit übergeordneten Planungen

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob beziehungsweise dass das Vorhaben mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

Landesplanerische bzw. regionalplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im Plansatz 3.3 „**Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen**“ formulierten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002), insbesondere der Unterabschnitt 3.3.7 auf S. 27ff LEP, sowie die im Plansatz 2.4.3.2 „**Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Einzelhandelsgroßprojekte)**“ definierten Ziele und Grundsätze des Regionalplans für die Region Neckar-Alb 2013, S. 51 ff.

Der LEP 2002 trifft dabei im Detail die nachfolgend aufgelisteten, einschlägigen Regelungen:

3.3.7 *„**Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn***

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

*Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.“ (S. 27f)*

3.3.7.1 *„Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die **verbrauchernahe Versorgung** der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte** dürfen **nicht wesentlich beeinträchtigt** werden.“ (S. 28)*

3.3.7.2 *„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die **Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen**. Einzelhandelsgroßprojekte sollen **vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten** ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“ (S. 28)*

3.3.7.3 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den **öffentlichen Personennahverkehr** angeschlossen werden können.“ (S. 28)*

3.3.7.4 *„Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in*

*den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines **regionalen Entwicklungskonzepts** vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.* " (S. 28)

In der **Begründung** zum Plansatz 3.3.7 (S. B36f im Anhang) heißt es:

*„[...] Einzelhandelsgroßprojekte können bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Deshalb ist es notwendig, durch landesplanerische Festlegungen auf die **Raumverträglichkeit** derartiger Vorhaben hinzuwirken. Dazu dienen die Vorgaben für Standortgemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion, zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts und zum Standort innerhalb der Gemeinde. Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, ihre Bauleitpläne an diese Ziele der Raumordnung anzupassen.*

**Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.** Von dieser Regelung kann über die beiden ausdrücklich geregelten Ausnahmefälle hinaus nur in **atypischen Fällen** abgewichen werden. [...]

*Einzelhandelsgroßprojekte sollen **vorrangig** in **städtebaulich integrierten Lagen** innerhalb des Bauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Bei Vorhaben, die auf Grund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder auf Grund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich. Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte ist in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn dort wegen des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. [...]"*

Der Regionalplan für die Region Neckar-Alb aus dem Jahr 2013 formuliert darauf aufbauend die nachfolgend zitierten (einschlägigen) Ziele und Grundsätze die durch das Vorhaben zu berücksichtigen bzw. zu beachten sind:

*G (1) Die Siedlungsstruktur in der Region Neckar-Alb ist geprägt von städtischen und dörflichen Zentren als Mittelpunkte des gemeindlichen Lebens. Sie sind traditionell auch die Standorte für den Handel und als solche zu schützen und zu stärken. Der Verlagerung des Einzelhandels in Randgebiete und an städtebaulich nicht integrierte Standorte soll entgegengewirkt werden.*

*Z (3) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002), Beeinträchtungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind dabei zu beachten.*

*G (6) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind grundsätzlich ebenfalls den zentralörtlichen Versorgungskernen zuzuordnen. Sie können aber auch an Ergänzungsstandorten angesiedelt werden, die als „Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe“ als Vorbehaltsgebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt sind. Ergänzungsstandorte sind für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten*

*Sortimenten geeignet und daher bei der Standortsuche außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne vorrangig in Betracht zu ziehen.*

*Z (7) Für Betriebe außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind zentrenrelevante Randsortimente in einem Umfang möglich, welcher den zentralörtlichen Versorgungskern der Standortkommune und benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Zentrenrelevante Randsortimente sind hierbei auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken.*

### **Bewertung Konzentrationsgebot**

Das geplante Vorhaben soll in der Stadt Balingen realisiert werden, der gemäß den Festlegungen der Landes- und Regionalplanung die Funktion eines Mittelzentrums zukommt.

**Folglich ist das geplante Vorhaben mit den Vor- und Maßgaben zum landes- und regionalplanerischen Konzentrationsgebot kompatibel.**

### **Bewertung Integrationsgebot**

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Gehrn, der gemäß den Regelungen im Regionalplan<sup>30</sup> als Ergänzungsstandort des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels definiert wird. Auch aus landesplanerischer Sicht handelt es sich hierbei um einen großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb, der aufgrund seiner Beschaffenheit und Struktur nicht innerhalb der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) zu realisieren ist. Es handelt sich zudem um einen bestehenden Betrieb an einem städtebaulich geeigneten Standort.

**Insoweit ist das geplante Vorhaben auch mit den Vor- und Maßgaben zum landes- und regionalplanerischen Integrationsgebot kompatibel.**

### **Bewertung Beeinträchtigungsverbot**

Im Rahmen der vorliegenden Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass sich weder für die Stadt Balingen selbst noch für die übrigen im Untersuchungsraum gelegenen Städte und Gemeinden absatzwirtschaftliche Auswirkungen prognostizieren lassen für die ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu befürchten ist. Die **Kompatibilität des avisierten Vorhabens** – unter Berücksichtigung des in die Wirkungsanalyse eingestellten Flächenprogramms – **gegeben**. Zugleich ist allerdings auch darauf hinzuweisen, dass die als Randsortimente eingestuft Sortimente über einen möglichst geringen Angebotsumfang, insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich, verfügen sollten, um negative städtebauliche Auswirkungen per se ausschließen zu können.

Schließlich ist in diesem Zusammenhang auch noch auf die weitaus restriktivere Regelegung der Regionalplanung hinzuweisen, wonach die zentrenrelevanten Randsortimente nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. höchstens 350 m<sup>2</sup> insgesamt zu beschränken sind, wenn sich der Vorhabenstandort außerhalb der regionalplanerisch definierten Vorranggebiete zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte befindet. In diesem Sinne wäre im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

---

<sup>30</sup> vgl. Regionalplan Neckar-Alb (2013), in der Fassung vom 26. November 2013, S. 52 ff.

len, dass die absolut zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt wird, **um die Kompatibilität des Vorhabens mit den landes- und regionalplanerischen Vor- und Maßgaben zum Beeinträchtigungsverbot** zu gewährleisten.

### Bewertung Kongruenzgebot

Gemäß dem landes- und regionalplanerischen **Kongruenzgebot** sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das **zentralörtliche Versorgungssystem** einfügen.

Als Mittelzentrum stellt Balingen grundsätzlich einen geeigneten Standort zur Ansiedlung **großflächiger Einzelhandelsbetriebe** im Sinne des § 11 (3) BauNVO dar (vgl. Ausführungen zum Konzentrationsgebot). Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21. Februar 2001 operationalisiert eine mögliche Verletzung des Kongruenzgebotes wie folgt:

*„Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

Wesentliche Beurteilungsgrundlage ist zum einen der zu prognostizierende waren- bzw. sortimentsgruppenspezifische Umsatz der Vorhaben sowie zum anderen die waren- bzw. sortimentsgruppenspezifische Kaufkraft in dem der Stadt Balingen zugeordneten Verflechtungsbereich. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich der Stadt Balingen umfasst gemäß dem Regionalplan der Region Neckar-Alb das Gebiet der Stadt Balingen als auch die Gemeinden / Städte Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Geislingen, Hausen am Tann, Ratshausen, Rosenfeld, Schömberg, Weilen unter den Rinnen, Zimmern unter der Burg<sup>31</sup>. In der nachfolgenden Tabelle sind diese beiden Größen – warengruppenspezifisch differenziert – gegenübergestellt.

**Tabelle 7: Gegenüberstellung von Umsatz zur Kaufkraft nach Warengruppe**

Warengruppe	Vorhabenumsatz worst case (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Verhältnis von Umsatz/Kaufkraft (in %)
Baummarktsortimente	1,8	27,9	6 %
Gartenmarktsortimente	1,5	5,1	29 %
<b>Gesamt</b>	<b>3,3</b>	<b>33,0</b>	<b>10 %</b>

Quelle: eigene Berechnungen nach IFH Köln 2016; gerundete Werte

Es zeigt sich, dass sich der für die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen zu prognostizierende Umsatz<sup>32</sup> (3,3 Mio. Euro) deutlich im Rahmen der warengruppenspezifischen Kaufkraft innerhalb des Verflechtungsbereiches (rd. 17 Mio. Euro) bewegt. Der zu prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz liegt zwischen 71 und 94 % unter der im Verflechtungsraum lokalisierten Kaufkraft. Somit ist der Markt nicht auf einen Kaufkraft-Zufluss außerhalb des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Balingen angewiesen.

<sup>31</sup> vgl. gemäß Regionalplan der Region Neckar-Alb Regionalplan Neckar-Alb 2013, Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26. November 2013

<sup>32</sup> Sogenannte „Delta-Betrachtung“ des zusätzlichen Umsatzes des Marktes.

Für das avisierte Vorhaben kann demnach die **Kompatibilität** mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot festgestellt werden.



## 9 Zusammenfassung / Fazit

---

Die vorliegende landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse untersucht die Erweiterung des toom Baumarktes in der Stadt Balingen auf rd. 9.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Der Vorhabenstandort dieses großflächigen Erweiterungsvorhabens befindet sich im Gewerbegebiet Gehrn. Gemäß der politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen als auch dem zugehörigen Regionalplan befindet sich der Standort innerhalb eines Ergänzungsstandortes („Gehrn“) zur Realisierung von großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Gestützt auf eine modelltheoretische, realitätsnahe worst-case Betrachtung der zu prognostizierenden Vorhabenauswirkungen sind die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen des avisierten Vorhabens wie folgt zu beurteilen:

- Weder in der Stadt Balingen selbst, noch in den übrigen im Untersuchungsraum lokalisierten Städten und Gemeinden ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu befürchten.

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens war zudem zu überprüfen, ob das Planvorhaben mit den landes- und regionalplanerischen Vor- und Maßgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist. Einschlägig sind hier die Regelungen des baden-württembergischen Landesentwicklungsplans aus dem Jahr 2002 sowie die Festlegungen des Regionalplans für die Region Stuttgart aus dem Jahr 2013. Im Hinblick auf die in diesen Plansätzen definierten Ziele und Grundsätze ist festzuhalten, dass das geplante Vorhaben im vollen Umfang kompatibel ist.

Wenngleich eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der weiteren Versorgungsstrukturen mit der vorliegenden Wirkungsanalyse ausgeschlossen werden kann, ist im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens zu beachten, dass die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der Regionalplanung bzw. der Einzelhandelskonzeption auf maximal 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken sind. Zudem dürfen ausschließlich Sortimente angeboten werden, die einen funktionalen Bezug zum Kernsortiment haben. Eine Abstimmung mit der Regionalplanung ist darüber hinaus anzuraten.

## Verzeichnisse

---

### Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Balingen .....	16
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	22
Karte 3:	Relevante Wettbewerber im Untersuchungsraum .....	25

### Tabellen

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung .....	10
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Erweiterungsvorhabens im realitätsnahen worst case .....	19
Tabelle 3:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	23
Tabelle 4:	Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen ( <i>Angaben in m<sup>2</sup> bzw. Mio. Euro</i> ) .....	24
Tabelle 5:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes der Erweiterung im worst case .....	30
Tabelle 6:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Warengruppen – Worst Case.....	32
Tabelle 7:	Gegenüberstellung von Umsatz zur Kaufkraft nach Warengruppe .....	39