

Gutachterliche Stellungnahme zum Planvorhaben Rewe in Fellbach-Schmiden im Auftrag der Stadt Fellbach

Bearbeitung:

Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg, 15. Oktober 2021

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Geschäftsführer:

Prof. Dr. Donato Acocella Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau

HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.



INHALTSVERZEICHNIS:

<u>1.</u>	AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2.	PLANVORHABEN	2
	2.1 Planstandort	2
	2.2 Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens	6
3.	PRÜFUNG UND BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTS FÜR DIE STADT FELLBACH	8
	3.1 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Zielkatalogs	
	3.2 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	14
	3.3 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der Vorschläge zur Nahversorgung	16
4.	Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der regionalplanerischen, einzelhandelsbezogenen Vorgaben	17
	4.1 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Integrationsgebots	17
	4.2 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Kongruenzgebots	18
	4.3 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbots	22
5.	FAZIT	23





1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Der in Fellbach-Schmiden bestehende Rewe-Markt soll im Zuge einer baulichen Entwicklung innerhalb des Areals nördlich der Gutenbergstraße zwischen Friedrichstraße und Wirtembergstraße des Gesamtareals abgerissen und rd. 50 bis 75 Meter südlich wieder aufgebaut werden. Am derzeitigen Standort ist Geschosswohnungsbau mit rd. 60 Wohneinheiten geplant, zudem soll auch das Gebäude des Rewe-Markts mehrgeschossig mit rd. 70 Wohneinheiten in den Obergeschossen realisiert werden. Die Verkaufsfläche soll nicht verändert werden und weiterhin rd. 1.600 m² betragen.

In Bezug auf das Vorhaben sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Aspekte zu klären:

 Wie ist das Planvorhaben vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Fellbach zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung?

Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang der Planstandort des Vorhabens (inkl. der geplanten Wohnbebauung, s.o.), zumal es sich derzeit um einen gewerblich geprägten, nicht integrierten Standort handelt. Weiterhin ist zu prüfen, ob Standortalternativen im Nahversorgungszentrum Schmiden und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft existieren.

Darzustellen ist in diesem Zusammenhang auch der Beitrag des Planvorhabens zur räumlichen Nahversorgungssituation: Wie viele Einwohner sind in fußläufiger Entfernung zum Planstandort - mit und ohne Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung - zu verzeichnen, wobei auch der im Nahversorgungszentrum angesiedelte Supermarkt mit betrachtet wird. Auch die Erreichbarkeit des Standorts mit per Fahrrad, mit ÖPNV und mit MIV ist zu analysieren.

Weiterhin ist darzulegen, ob bzw. in welchem Umfang Auswirkungen gegen den bestehenden Einzelhandel auf Grund des Planvorhabens zu erwarten sind, insbesondere gegen den im Nahversorgungszentrum Schmiden ansässigen Supermarkt. Dabei sei bereits an dieser Stelle darauf verwiesen, dass beim Planvorhaben keine Erweiterung der Verkaufsfläche geplant ist, sodass rechnerisch kein signifikanter Mehrumsatz zu erwarten ist.

_

¹ Derzeit befindet sich der Rewe-Markt in einem eingeschossigen Gebäude ohne Wohnnutzungen.



Wie ist das Planvorhaben vor dem Hintergrund der regionalplanerischen, einzelhandelsbezogenen Vorgaben zu bewerten. Zu prüfen sind hier insbesondere das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Bezüglich letzterem ist darzulegen, weshalb - bzw. dass auf Grund der gleichbleibenden Verkaufsfläche - kein Mehrumsatz bei Vorhabenrealisierung zu warten sei (s.o.).

Die Analysen und Ergebnisse der voranstehenden Leistungsbausteine sind in der vorliegenden Stellungnahme zusammengefasst.

2. PLANVORHABEN

2.1 Planstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Schmiden der Stadt Fellbach nördlich der Gutenbergstraße zwischen der Friedrichstraße im Westen und der Wirtembergstraße im Osten. Am Planstandort selbst sind derzeit südlich des Rewe-Supermarkts gewerbliche Nutzungen - produzierendes Gewerbe, Groß-/ Fachhandel, Dolmetscherservice - und eine Veranstaltungshalle für Livemusik ansässig. Unmittelbar westlich des Planstandorts befindet sich ein Betrieb des Kfz-Gewerbes. Westlich der Friedrichstraße (und südlich der Gotthilf-Bayh-Straße) schließt sich ein ausgedehnter gewerblicher Bereich an.

Foto 1: Planstandort: Gebäuderiegel mit gewerblicher Nutzung an Gutenbergstr.



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Foto 2: Planstandort: Gewerbliche Nutzungen unmittelbar südlich Rewe-Supermarkt



Quelle: eigenes Foto, September 2021



Der Bereich unmittelbar nördlich des Planstandorts weist entlang der Friedrichstraße ebenfalls gewerbliche Nutzungen, z.B. Kfz-Gewerbe, auf. Entlang südlich der Gotthilf-Bayh-Straße sind eine Tankstelle, Wohngebäude und ein Hotel zu verzeichnen. Unmittelbar östlich des Planstandorts - entlang der Wirtembergstraße und auch südlich des Planstandorts - und der Friedrichstraße sind Wohnnutzungen prägend.

Die Zufahrt zum Kundenparkpatz des Rewe-Supermarkts erfolgt derzeit vorrangig über die Friedrichstraße; zudem sind der Parkplatz und der Betrieb von Osten über die Wirtembergstraße erreichbar. Demzufolge besteht zumindest für die östlich gelegenen Wohnbereiche ein direkter fußläufiger Zugang.

Foto 3: Gewerbliche Nutzungen östlich der Friedrichstr.



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Foto 4: Zufahrt/ -gang Planstandort von Osten über Wirtembergstr.



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Foto 5: Wohngebäude an Gutenbergstr.



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Foto 6: Wohngebäude an Wirtembergstr.



Quelle: eigenes Foto, September 2021



Auf Grund der gewerblichen Nutzungen am Planstandort selbst sowie auch westlich angrenzend ist dieser derzeit tendenziell als nicht integrierter Standort einzustufen.

Für den Planstandort ist jedoch eine grundlegende Änderung des Nutzungsmixes beabsichtigt (vgl. Kap. 1):

- Der Rewe-Supermarkt soll abgerissen und rd. 50 bis 75 Meter südlich an der Gutenbergstraße wieder aufgebaut werden (1. Bauabschnitt). Dabei soll ein mehrgeschossiges Gebäude mit dem Lebensmittelbetrieb im Erdgeschoss und rd. 70 Wohneinheiten in den Obergeschossen realisiert werden.
- Am derzeitigen Standort des Lebensmittelbetriebs ist Geschosswohnungsbau mit rd. 60 Wohneinheiten geplant (2. Bauabschnitt).

Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Planstandorts für den (verlagerten) Rewe-Supermarkt ist Folgendes festzustellen:

- Sofern der Zugang von Süden bzw. von Osten erfolgt, ist eine unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit für die südlich bzw. östlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche gegeben. Diese sind Teil des (zusammenhängende) Wohngebiets des Stadtteils Schmiden.
- Entlang der Friedrichstraße, der Gutenbergstraße und der Wirtembergstraße verläuft jeweils beidseitig ein Fußweg. Eine fußläufige Anbindung an den Planstandort ist somit von allen Seiten aus gegeben.
- Für Radfahrer besteht zumindest entlang der Gotthilf-Bay-Straße beidseitig ein Radweg (tlw. kombinierter Fuß-Radweg). Die Friedrichstraße und die Friedrichstraße werden durch den MIV nur im geringen Maße genutzt, sodass hier für Radfahrer kein signifikantes Gefahrenpotenzial besteht.
- Für den MIV ist der Planstandort von der Gotthilf-Bay-Straße über die Friedrichstraße und die Wirtembergstraße sowie von der Fellbacher Straße und aus dem östlich gelegenen gewerblichen Bereich über die Gutenbergstraße erreichbar. Dabei handelt es sich jedoch um Straßen mit geringer Breite.
- Die nächstgelegenen ÖPNV-/ Bushaltestellen befinden sich an der Fellbacher Straße (Haltestelle Gutenbergstraße) in rd. 150 Meter Entfernung und an der Gotthilf-Bay-Straße (Haltestelle Friedrichstraße) in rd. 200 Meter Entfernung zum Planstandort.



Das Nahversorgungszentrum Schmiden, das sich im Westen entlang der Fellbacher Straße (zwischen Oeffinger Straße und Haldenstraße), der Remstalstraße (zwischen Butterstraße und Fellbacher Straße) sowie der Gotthilf-Bayh-Straße (zwischen Fellbacher Straße und Wirtembergstraße) erstreckt, ist rd. 250 Meter vom Planstandort entfernt. Eine Zuordnung des Planstandorts zu diesem zentralen Versorgungsbereich ist auf Grund der erheblichen Entfernung und der zahlreichen zwischen Standort und Zentrum liegenden reinen Wohngebäude (entlang der Gutenbergstraße bzw. der Wirtembergstraße) auch perspektivisch nicht plausibel.

Karte 1: Planstandort, Altstandort und Nahversorgungszentrum Schmiden

Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage Stadt Fellbach sowie © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Auf Grund der beabsichtigten Wohnnutzungen am Planstandort selbst sowie der geplanten Verlagerung des Lebensmittelbetriebs an die Gutenbergstraße - und damit an die bestehende Wohnbebauung - ist der Vorhabenstandort als sonstiger integrierter Standort einzustufen. Wesentlich für die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelbetriebs ist eine Ausrichtung des Zu-/ Eingangs in Richtung der Wohnbebauung.



Eine Zuordnung des Planstandorts zum Nahversorgungszentrum Schmiden ist auf Grund der Entfernung von rd. 250 Metern sowie der zwischen Standort und Zentrum liegenden reinen Wohngebäude auch perspektivisch nicht plausibel.

2.2 Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (Rewe-Supermarkt) wird eine Verkaufsfläche² von 1.600 m² angestrebt; dies entspricht der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarkts. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht beabsichtigt.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Vorhabens (standortgerechte Dimension und Kongruenzgebot) ist der Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, den geplanten Lebensmittelbetieb auf Sortimentsebene zu konkretisieren.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass eigentlich auch im Hinblick auf die mit der Realisierung eines Vorhabens verbundenen Auswirkungen, d.h. vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbots, der Planumsatz auf Sortimentsebene festzulegen ist. Da aber keine Erweiterung der Verkaufsfläche angestrebt wird und zudem sowohl der Betriebstyp als auch der Betreiber unverändert bleiben sollen, ist nicht von einer signifikanten Umsatzsteigerung durch das Vorhaben im Vergleich zum Bestand auszugehen.

In einem Supermarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im Lebensmittelmarkt 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden können.

_

BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: "In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."



Daneben sind in einem Supermarkt in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung und Blumen zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben bei der angestrebten Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² aber jeweils deutlich unter 50 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen. Die Nichtberücksichtigung dieser Sortimente bei der Verkaufsflächen-/ Sortimentsstruktur und die Zuordnung der entsprechenden Verkaufsfläche auf die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren entsprechen zudem einem worst-case-Ansatz.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich gemäß Regionalplan um zentrenrelevante Sortimente³ und gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fellbach um nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevante Sortimente⁴.

Für den geplanten Supermarkt werden folgende Verkaufsflächenanteile – jeweils bezogen auf die gesamte Verkaufsfläche – angenommen:

- 90% für Nahrungs-/ Genussmittel und
- 10% für Drogerie/ Parfümerie.

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, zu verfolgenden worst-case-Ansatz (s.o.) wird die im Jahr 2019 von Supermärkten des Betreibers Rewe erreichte Flächenleistung von rd. 4.320 €/ m² Verkaufsfläche⁵ zuzüglich einem Aufschlag von 10% angesetzt; die veranschlagte Flächenleistung beträgt demnach rd. 4.750 €/ m² Verkaufsfläche.

Damit wird für das Planvorhaben mit 1.600 m² Verkaufsfläche – davon 1.440 m² im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und 160 m² im Bereich Drogerie/ Parfümerie – ein

3 Verband Region Stuttgart: Regionalplan, Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) und 2.4.3.2.4 (Z).

Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fellbach - Endbericht, Lörrach, August 2019, S. 67.

Vgl. bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2021/22), S. 30f. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass auf Grund des "Corona-Effekts" im Jahr 2020 im Lebensmitteleinzelhandel die Flächenleistungen deutlich über denjenigen des Jahres 2019 lagen; die durchschnittliche Flächenleistung von Rewe-Märkten lag 2019 bei nur rd. 3.970 €/ m² Verkaufsfläche. Ob dieser Anstieg der Flächenproduktivitäten des Lebensmitteleinzelhandels gehalten werden kann, ist auf Grund der Öffnung des gesamten Einzelhandels und gastronomischer/ touristischer Angebote sowie sonstiger Entwicklungen (Anstieg der Energie-/ Mobilitätskosten) im Jahr 2021 fraglich. Die veranschlagte Flächenleistung entspricht vor diesem Hintergrund in jedem Fall einem worst-case-Ansatz.



Gesamtumsatz von rd. 7,6 Mio. € - davon rd. 6,8 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,8 Mio. € im Bereich Drogeriewaren - angesetzt.

Bei einer durchschnittlich Kaufkraft je Einwohner der Stadt Fellbach im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von knapp 2.550 € werden durch das Vorhaben rechnerisch rd. 2.675 Einwohner versorgt. Bezogen auf den Bereich Drogerie/ Parfümerie, in dem die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner der Stadt Fellbach knapp 330 € beträgt, werden durch das Vorhaben rechnerisch rd. 2.300 Einwohner versorgt.

Demgegenüber wohnen innerhalb einer 10 Minuten-Isochrone⁶ (fußläufige Realdistanz) um den Planstandort rd. 7.625 Einwohner. Sofern der im zentralen Versorgungsbereich ansässige Supermarkt mit berücksichtigt wird, stellt der am Planstandort geplante Supermarkt für rd. 3.925 Einwohner den nächstgelegenen Lebensmittelbetrieb dar. Dies sind jeweils deutlich mehr Einwohner als der Betrieb rein rechnerisch versorgt (s.o.).

3. Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Fellbach

Bei Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Fellbach werden

- der Zielkatalog⁷,
- die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung⁸ sowie
- die Vorschläge zur Nahversorgung⁹ herangezogen.

I.d.R. wird für diejenigen Einwohner, die in einer fußläufigen Entfernung von bis zu rd. zehn Gehminuten bzw. bis zu rd. 700 Metern (Realdistanz) zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb wohnen, eine fußläufige Nahversorgung angenommen.

⁷ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O. S. 41 ff.

⁸ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O. S. 68 ff.

⁹ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O. S. 80.



3.1 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Zielkatalogs

Nachfolgend wird dargestellt, ob das Planvorhaben mit den einzelnen Zielen des Zielkatalogs im Einklang steht bzw. ob es diese im Einzelnen tangiert.

Das Ziel Erhaltung/ Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion wird durch das Planvorhaben nicht tangiert. Sowohl das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel als auch das wesentliche Randsortiment Drogeriewaren stellen nahversorgungsrelevante Sortimente, deren Ausstrahlung bei einem Lebensmittelbetrieb in Vorhabendimension allenfalls in geringem Maße über den Stadtteil Schmiden bzw. über das Stadtgebiet von Fellbach hinausreicht.

Die Ziele Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt, Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt sowie Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht tangiert: Der Planstandort befindet sich deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt im Stadtteil Schmiden (und somit auch außerhalb der Kernstadt Fellbach). Auf Grund der deutlichen Entfernung gehen von dem Planvorhaben auch keine Auswirkungen auf die Einzelhandelszentralität und die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt aus, zumal der bestehende Supermarkt

- räumlich nur geringfügig verlagert werden soll und
- nicht erweitert werden soll, sodass auch keine signifikante Umsatzsteigerung zu erwarten ist.

Das Ziel *Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")* wird vom Planvorhaben teilweise nicht tangiert, teilweise von diesem erfüllt:

- Der erste Teilaspekt bezieht sich auf die räumliche Ausdehnung von zentralen Versorgungsbereichen. Der Planstandort befindet sich jedoch (deutlich) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden (sowie auch weiterer Zentren Fellbachs).
- Hinsichtlich des zweiten Aspekts, der sich auf kurze Wege im Hinblick auf die Nahversorgung bezieht, ist zu berücksichtigen, dass der Rewe-Supermarkt etwas näher an die bestehende Wohnbebauung rücken soll und zudem in unmittelbarer



Nachbarschaft – horizontal wie vertikal – im Zuge des Gesamtvorhabens Wohnnutzungen geschaffen werden. Das Vorhaben steht mit diesem Teilaspekt des Ziels Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege") im Einklang.

Das Planvorhaben steht auch mit dem Ziel Erhaltung der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Einklang: Der geplante Standort des Lebensmittelbetriebs ist auf Grund der o.g. Aspekte - Heranrücken an die bestehende Wohnbebauung und Schaffung von Wohnnutzungen am Planstandort selbst - als sonstiger integrierter Standort mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung einzustufen - und nicht mehr als tendenziell nicht integrierter Standort auf Grund vorwiegend gewerblicher Nutzungen im benachbarten Umfeld.

Das Ziel Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden und der Nahversorgungsbereiche Nördliche Bahnhofstraße, Stuttgarter Straße und Oeffingen wird durch das Planvorhaben auf Grund seiner Lage außerhalb dieser Zentren/ Bereiche nicht tangiert. Eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden auf Grund eines signifikanten Mehrumsatzes durch das Planvorhaben und in Folge dessen eine Umsatzumverteilung zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs sind ebenfalls nicht zu erwarten:

- Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelbetrieben führen zu Mehrumsätzen; im Fall des Planvorhabens findet jedoch derartige keine Erweiterung statt.
- Da die Verkaufsfläche unverändert bleibt und es sich weiterhin um einen Lebensmittelbetrieb handelt, sind keine Änderungen in der Sortimentsstruktur und somit keine dadurch bedingte Umsatzsteigerung in einzelnen Sortimenten zu erwarten.
- Die räumliche Verlagerung des Lebensmittelbetriebs beträgt nur rd. 50 bis 75 Meter (vgl. Kap. 1 und Kap. 2.1), die Lage abseits stark frequentierter Straßen Fellbacher Straße, Gotthilf-Bayh-Straße bleibt erhalten. Das Einzugsgebiet verändert sich vor diesem Hintergrund nicht.
- Der Betrieb entspricht zwar hinsichtlich seiner Gestaltung des Verkaufsraums Beleuchtung, Bodenbelag nicht den Ansprüchen an einen modernen, neu eröffneten Supermarkt. Jedoch wurden fortwährend Anpassungen Gestaltung Eingangsbereich, niedrige Regalhöhe vorgenommen, sodass der bestehende Supermarkt keine eklatanten, signifikant umsatzmindernden Defizite aufweist.



• Am Planstandort sind insgesamt rd. 130 neue Wohneinheiten geplant, was rd. zusätzliche 250 Einwohner entspricht. Das Kaufkraftpotenzial dieser Einwohner beträgt im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel rd. 0,64 Mio. € und im Bereich Drogerie/ Parfümerie rd. 0,08 Mio. €, entsprechend rd. 10% bzw. 12% des für das Planvorhaben auf Sortimentsebene angesetzten Mehrumsatzes (vgl. Kap. 2.2). Sofern
durch die Neugestaltung die Attraktivität - und damit der Umsatz - des Supermarkts geringfügig ansteigen sollte, wird dieser Effekt durch die zusätzlichen
Einwohner im Bereich des Planstandorts kompensiert - auch wenn nicht davon
auszugehen ist, dass diese Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie-/ Parfümeriewaren ausschließlich im neuen Supermarkt kaufen werden.

Foto 7: Fassade bestehender Supermarkt



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Weiterhin wurde im Rahmen einer Ortsbegehung geprüft, ob für den geplanten Supermarkt eine Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden bzw. an diesen angrenzend vorliegt. Nachfolgend sind die festgestellten grundsätzlichen Flächenpotenziale bewertet:

• Rd. 100 Meter südlich des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden befindet sich nordwestlich des Kreuzungsbereichs Fellbacher Straße/ Gutenbergstraße eine unbebaute Fläche (vgl. Fläche A nachfolgende Karte 2). Dabei handelt es sich jedoch um einen städtebaulich gestalteten, öffentlichen Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten und um einen abseits der Straße gelegenen Spielplatz inkl. Mehrgenerationenfitnessanlage. Der Spielplatz wie auch der Platzbereich stehen in funktionalem Zusammenhang mit einer unmittelbar benachbarten Kindertagesstätte. Das Gesamtensemble aus Platzbereich, Spielplatz und



Mehrgenerationenfitnessanlage bildet einen wichtigen Baustein für den Funktionsmix des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden. Zudem beträgt die Gesamtfläche lediglich rd. 1.500 m², wobei der Grundstückszuschnitt für einen größeren Einzelhandelsbetrieb - zwei versetzt liegende quadratische Flächen - nicht geeignet wäre. Auch vor diesem Hintergrund ließe sich das Planvorhaben an dieser Stelle nicht realisieren.

- Rd. 200 Meter südlich des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden befindet sich an der Fellbacher Straße eine unbebaute (Grün-)Fläche (vgl. Fläche B in Karte 2).
 Mit einer Grundstücksgröße von etwa 800 m² ist diese Fläche für einen Supermarkt in der Größe des Planvorhabens jedoch deutlich zu klein.
- Südlich der Jakobstraße im Übergang zur Butterstraße und damit unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend befinden sich einige Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand (vgl. Fläche C in Karte 2). Ungeachtet der Eigentumsverhältnisse und Erwerbsmöglichkeiten ist festzustellen, dass auf Grund des geringen Flächenpotenzials von maximal rd. 1.200 m² ein Supermarkt in der Größe des Planvorhabens an dieser Stelle nicht realisiert werden kann. Hinsichtlich der östlich anschließenden Grünfläche ist zu berücksichtigen, dass
 - o es sich hierbei um eine private Gartennutzung handelt,
 - o die Größe der Grün-/ Gartenfläche nur rd. 500 m² beträgt, sodass auch in der Summe kein hinreichendes Flächenpotenzial für einen Lebensmittelbetrieb mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche zur Verfügung steht,
 - o die Topographie des Gartengrundstücks nach Osten hin stark ansteigt.
- Rd. 150 bis 250 Meter nordöstlich des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich nördlich der Remstalstraße mehrere unbebaute, zusammenhängende Grundstücke ((vgl. Fläche D in Karte 2). Dabei handelt es sich jedoch größtenteils um das Gelände des Friedhofs Schmiden. Ein Gartengrundstück weist eine Fläche von rd. 1.200 m² auf; für einen Supermarkt in der Größe des Planvorhabens ist dies nicht hinreichend. Zudem ist zu berücksichtigen, dass entlang der Remstalstraß nach Osten eine stark ansteigende Topographie besteht.
- Rd. 75 Meter westlich des zentralen Versorgungsbereichs sind im Bereich der Limburgstraße mehrere unbebaute Flächen zu verzeichnen (vgl. Fläche E in Karte 2).
 Dabei handelt es sich jedoch um mehrere private, Wohnhäusern zugeordnete Gärten. Ein hinreichendes Flächenpotenzial für einen Supermarkt besteht nicht.



• Unmittelbar östlich des zentralen Versorgungsbereichs zwischen Fellbacher Straße und Butterstraße werden derzeit auf einem größeren Areal Wohngebäude errichtet (vgl. Fläche F in Karte 2). Ein Flächenpotenzial für einen Supermarkt ist somit hier nicht (mehr) vorhanden.

Insgesamt betrachtet ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld keine geeignete Potenzialfläche für einen Betrieb entsprechend dem Planvorhaben festzustellen.

Planstandott

Altstandort

M-Nahversorgungsbetriebe

Supermarkt

Abgrenzungen

rentaler Versorgungsbereich

Plangebiet

Sihniden

C

augenscheinliches

Flächenpotenzial

Karte 2: Augenscheinliche Flächenpotenziale innerhalb des Nahversorgungszentrums Schmiden und in dessen Nachbarschaft (schematische Darstellung)

Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage Stadt Fellbach sowie © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Hinsichtlich des Ziels Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe ist zu berücksichtigen, dass der Planstandort bereits derzeit südlich und östlich an Wohnbebauung bzw. Wohngebiet anschließt. Die Errichtung von Wohnnutzungen am Planstandort trägt dieser Situation Rechnung. Die geringfügige Verlagerung des Lebensmittelbetriebs - zukünftig mit Wohnen in den Obergeschossen - an einen derzeit gewerblichen Standort ist vor diesem Hintergrund im



Sinne einer Neuordnung des Planstandortbereichs aus gutachterlicher Sicht vertretbar.

Bezüglich der Ziele Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) und Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben mit den weiteren Zielen des Zielkatalogs (s.o.), mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 3.2) und den Vorschlägen zur Nahversorgung (vgl. Kap. 3.3) im Einklang steht.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Planvorhaben mit dem Zielkatalog des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Fellbach im Einklang steht. Hinsichtlich des Ziels Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden (...) ist festzustellen, dass

- für das Planvorhaben keine Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden bestehen,
- eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs auf Grund eines signifikanten Mehrumsatzes des Planvorhabens gegenüber dem bestehenden Supermarkts nicht zu erwarten ist.

3.2 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Bei der Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Fellbach sind zunächst Standorttyp, Dimension und Zentrenrelevanz des Kernsortiments zu bestimmen:

- Beim Planstandort handelt es sich um einen sonstigen integrierten Standort mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung (vgl. Kap. 2.1).
- Auf Grund der Verkaufsfläche von 1.600 m² handelt es sich um einen großflächigen Lebensmittel-/ Einzelhandelsbetrieb.
- Das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel ist nach der Fellbacher Sortimentsliste ein nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevantes Sortiment (vgl. Kap. 2.2).



Nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden. Eine Ausnahme besteht für den zentralen Versorgungsbereich Schmiden, für die Nahversorgungsbereiche und für sonstige integrierte Lagen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben: Diese dürfen an derartigen Standorten ausnahmsweise angesiedelt werden, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind und zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen. Dabei ist bei den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt auf die jeweilige Einwohnerzahl abzustellen. Weiterhin ist eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu prüfen und zu vermeiden.

Hinsichtlich des Planvorhabens ist zunächst anzumerken, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um die geringfügige Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelbetriebs. Demzufolge sind die o.g. Aspekte bei wörtlicher Auslegung nicht für das Planvorhaben anzuwenden. Im Folgenden wird das Planvorhaben dennoch bezogen auf diese Aspekte geprüft und bewertet:

- Die räumliche Nahversorgung ändert sich nicht signifikant, da der Standort des Lebensmittelbetriebs nur in geringem Maße verlagert wird. Die Anzahl der nahversorgten Einwohner steigt jedoch an, da im Bereich des Planstandorts rd. 130 neue/ zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden sollen.
 - Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die Verlagerung der Lebensmittelbetrieb näher an die im Süden stehende Wohnbebauung rückt und somit die Wegedistanzen für die dort wohnende Bevölkerung sich etwas verkürzen werden (während für die nördlich des Planstandorts wohnende Bevölkerung sich nichts verändert, da für diese i.d.R. der im Nahversorgungszentrum Schmiden ansässige Supermarkt den nächstgelegenen Lebensmittelbetrieb darstellt).
- Eine Gefährdung der bestehenden Strukturen, insbesondere des im zentralen Versorgungsbereich Schmiden angesiedelten Supermarkts, auf Grund des Vorhabens besteht nicht, da kein signifikanter Mehrumsatz für den neuen Supermarkt und somit keine Umsatzumverteilung gegen den Bestand zu erwarten sind (vgl. Kap. 3.1).
- Hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung ist auf die Einwohner des Stadtteils Schmiden bzw. auf deren Kaufkraftpotenzial im Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel des Planvorhabens sowie in dessen wesentlichen Randsorti-



ment Drogerie/ Parfümerie abzustellen. Bei gut 10.500 Einwohner im Stadtteil Schmiden beträgt das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 27,4 Mio. € und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 3,5 Mio. €. Die Planumsätze des Vorhabens liegen mit rd. 6,8 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und mit rd. 0,8 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie deutlich darunter und machen nur rd. 25% bzw. rd. 22% des stadtteilbezogenen Kaufkraftpotenzials aus.

Selbst bei Mitberücksichtigung des im zentralen Versorgungsbereich Schmiden ansässigen Supermarkts, der eine Verkaufsfläche von etwa 500 m² aufweist, machen die Umsätze beider Betriebe insgesamt nur annähernd 35% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bzw. etwa 30% im Sortiment Drogerie/ Parfümerie aus. Die standortgerechte Dimensionierung ist durch das Vorhaben somit im jeden Fall gewährleistet.

Das Planvorhaben steht mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Fellbach im Einklang.

3.3 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der Vorschläge zur Nahversorgung

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Fellbach enthält folgende (verkürzt dargestellte) Vorschläge zur Nahversorgung:

- Doppelstandorte von Lebensmittelbetrieben sollten grundsätzlich vermieden werden.
- eine deutliche Verbesserung der räumlichen Nahversorgung ist in Fellbach nicht möglich, Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben sollten daher allenfalls zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. des Nahversorgungsbereichs Oeffingen stattfinden,
- zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Oeffingen sollten Verlagerungsmöglichkeiten bestehender Lebensmittelbetriebe geprüft werden.

Der erste Punkt wird vom Planvorhaben nicht tangiert, da in unmittelbarer Nachbarschaft des Planvorhabens kein weiterer Lebensmittelbetrieb besteht oder realisiert werden soll. Der nächstgelegene Lebensmittelbetrieb liegt im zentralen Ver-



sorgungsbereich Schmiden und befindet sich in einer (fußläufigen) Distanz von rd. 250 Metern.

Hinsichtlich des zweiten Punkts ist festzustellen, dass es sich bei dem Planvorhaben nicht um eine Neuansiedlung eines Lebensmittelbetriebs handelt, sondern um eine geringfügige Verlagerung ohne Erweiterung der Verkaufsfläche. Somit wird auch dieser Punkt vom Planvorhaben nicht tangiert.

Dies gilt ebenfalls für den dritten Punkt, der sich auf den Stadtteil Oeffingen bezieht, während das Planvorhaben im Stadtteil Schmiden liegt.

Das Planvorhaben steht mit den Vorschlägen zur Nahversorgung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Fellbach im Einklang, zumal es diese nicht tangiert.

4. Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der regionalplanerischen, einzelhandelsbezogenen Vorgaben

4.1 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Integrationsgebots

Hinsichtlich des Integrationsgebots ist zunächst von Bedeutung, dass es sich bei dem Planvorhaben um ein Einzelhandels(groß)projekt handelt, das ausschließlich der Grundversorgung dient: Das Angebot derartiger Einzelhandels(groß)projekte umfasst im Wesentlichen die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel, während sonstige Rand- und Ergänzungssortimente auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden (dürfen). Da Lebensmittelbetriebe - Supermärkte/ Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter - in der Größenordnung des Planvorhabens neben einem Verkaufsflächenanteil von i.d.R. rd. 85 bis 90%% im Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel einen Verkaufsflächenanteil von i.d.R. rd. 5% bis 10% im Sortiment Drogerie/ Parfümerie aufweisen, ist dieser Tatbestand erfüllt.



Vor diesem Hintergrund kommt der Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Absatz 4 des Regionalplans der Region Stuttgart zum Tragen, sodass der Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) des Regionalplans Region Stuttgart nicht anzuwenden ist¹⁰.

Zu beachten sind jedoch

- Plansatz 2.4.3.2.1 (G) des Regionalplans, wonach Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- oder Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden sollen, und
- Plansatz 2.4.2.3.6 (G) des Regionalplans, in dem eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eingefordert wird.

In Kap. 2.1 wurde diesbezüglich dargelegt, dass

- der Planstandort auf Grund der südlich und östlich angrenzenden, zusammenhängenden Wohnbereiche (sowie der auf dem Areal selbst beabsichtigten Wohnnutzungen) als sonstiger integrierter Standort einzustufen ist,
- sich rd. 150 Meter östlich bzw. rd. 200 Meter nördlich des Planstandorts und damit in vergleichsweise geringer Entfernung eine Bushaltestelle befindet.

Vor diesem Hintergrund ist das Integrationsgebot als erfüllt anzusehen.

4.2 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Kongruenzgebots

Wie beim Integrationsgebot bereits dargestellt, handelt es sich bei dem Planvorhaben um ein Einzelhandels(groß)projekt, das auf Grund seiner Sortimentsstruktur mit dem Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel und dem Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie ausschließlich der Grundversorgung dient, sodass der Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Absatz 4 des Regionalplans der Region Stuttgart zum Tragen kommt. Demzufolge sind derartige großflächige Vorhaben in allen Gemeinden unabhängig ihrer zentralörtlichen Einstufung zulässig; da Fellbach jedoch als Mittel-

Nach diesem sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralörtlichen Siedlungsund Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorzusehen.



zentrum eingestuft ist¹¹, wäre der erste Teil des Kongruenzgebots - Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Absatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche nur in Unter-, Mittel- und Oberzentren - ohnehin erfüllt.

Weiterhin ist die Dimension eines Vorhabens – und damit sein Einzugsgebiet – auf den jeweiligen Verflechtungsbereich abzustimmen¹². Für das in Kap. 2.2 dargestellte Vorhaben wird im Rahmen der Prüfung des Konzentrationsgebots im Sinne eines worst-case-Ansatzes der Stadtteil Schmiden als Verflechtungsbereich – und somit nicht die Gesamtstadt Fellbach – angesetzt.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, "wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll." 13

Für die Beantwortung der Frage, ob der im Einzelhandelserlass genannte Grenzwert eingehalten wird oder nicht, ist allerdings zu berücksichtigen, dass Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben dem Grunde nach erst nach Eröffnung eines Planvorhabens anhand einer Kaufkraftstromuntersuchung eindeutig definiert werden können. Eine ex-ante-Festlegung ist damit immer Unsicherheiten unterworfen, die mit entsprechenden Modellrechnungen minimiert werden können. Darüber hinaus ist die Frage des "betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs" mit erheblichen Unsicherheiten behaftet: Dieser ist in hohem Maß von Marketingstrategien eines Betreibers abhängig. Entsprechend gehen wir davon aus, dass die Ausführungen im Einzelhandelserlass v.a. so zu verstehen sind, dass zu fragen ist, ob ein Betrieb existenziell auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs (hier: von außerhalb des Stadtteils Ost) in einer Größenordnung von mehr als 30% angewiesen ist: Dies entspricht einer Bindungsquote des Planvorhabens in einem vorhabenrelevan-

¹¹ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan Region Stuttgart, Karte 5: Übersichtskarte Entwicklungsachsen und zentrale Orte.

¹² Vgl. Verband Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z), Absatz 2.

¹³ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



tem Sortiment von mehr als rd. 143%¹⁴. Der Einzelhandelsbestand ist dabei nicht von Bedeutung.

Wie in Kap. 2.2 dargestellt wird, beträgt der Planumsatz des beabsichtigten Supermarkts im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 6,8 Mio. €. Die sortimentsbezogene Kaufkraft der Bevölkerung des Stadtteils Schmiden liegt bei rd. 27,4 Mio. €. Sofern das Planvorhaben realisiert wird, beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation somit rd. 25%.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beträgt der Planumsatz rd. 0,8 Mio. €. Bei einer sortimentsbezogenen Kaufkraft der Bevölkerung des Stadtteils Schmiden von rd. 3,5 Mio. € errechnet sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 22%.

Das Planvorhaben ist nicht notwendigerweise auf Umsatzzuflüsse von außerhalb des hier angenommenen Verflechtungsbereichs (Stadtteil Schmiden) - und somit auch nicht auf Umsatzzuflüsse von außerhalb des Stadtteils (und somit auch von außerhalb der Stadt Fellbach) angewiesen. Das Kongruenzgebot wird vom Planvorhaben auf dieser Berechnungsgrundlage eingehalten.

In einer weiteren Berechnung wird die Einhaltung des Kongruenzgebots durch das Planvorhaben auf Grundlage des "Marktanteilkonzepts" geprüft, trotz der Problematik der Abgrenzung eines betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs eines Vorhabens: Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich die Frage, ab wann solche regelmäßigen Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen versucht, welche andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. "messbarer Umsatzanteil") verwenden¹⁵.

Wird die Kaufkraft (100%) auf die im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannten 70%, die aus dem Verflechtungsbereich entstammen müssen, bezogen, so ergibt sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 143%.

Hinsichtlich des Marktanteilkonzepts sei weiterhin angemerkt, dass dieses bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens an einem Standort sinnvoll ist, um die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an diesem Standort abzuschätzen. Dabei ist ein betriebswirtschaftlicher worst case von Bedeutung: Der erzielbare Umsatz sollte in keinem Fall überschätzt werden. Dafür sollte das Einzugsgebiet tendenziell eher zu klein (und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig) angesetzt werden. Vor diesem Hintergrund erklärt es sich, dass bei Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden. Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein worst-case-Ansatz bezüglich der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen zu verfolgen, dem entsprechend tendenziell eher von einem hohen, wenngleich realistischen Planumsatz ausgegangen werden sollte.



Dennoch werden im Folgenden entsprechende Berechnungen zur Prüfung des Kongruenzgebots angestellt; dabei wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes lediglich die Stadt Fellbach selbst als Verflechtungsbereich herangezogen, da im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel grundsätzlich jede Gemeinde die eigene Bevölkerung versorgen können sollte:

- Da im Bereich des Stadtteils Schmiden das Planvorhaben einen von zwei Supermärkten darstellt, kann davon ausgegangen werden, dass es diesem gelingt, hier im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel unter Berücksichtigung der stark differierenden Verkaufsflächen Planvorhaben 1.600 m² und Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich rd. 500 m² zumindest zwei Drittel des Marktanteils von Supermärkten d.h. zwei Drittel von rd. 31,9%, entsprechend rd. 21% zu erreichen. Bei einem Kaufkraftpotenzial in Schmiden im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 27,4 Mio. € entspricht dies einem Umsatz für das Planvorhaben von rd. 5,8 Mio. €.
- Im Stadtteil Oeffingen existiert im westlichen Bereich des Siedlungsgebiets ein Supermarkt. Auf Grund der Größe dieses Betriebs und seiner Randlage zum Wohnsiedlungsbereich von Oeffingen wird für das Planvorhaben ein Marktanteil von nur 5% des Marktanteils von Supermärkten - d.h. 5% von rd. 31,9%, entsprechend rd. 1,6% - veranschlagt. Bei einem Kaufkraftpotenzial in Oeffingen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 19,3 Mio. € entspricht dies einem Umsatz für das Planvorhaben von rd. 0,3 Mio. €.
- Für die Kernstadt Fellbach wird vor dem Hintergrund des großen Angebots an Lebensmittelbetrieben - u.a. sind hier ein großer Supermarkt, drei Supermärkte und vier Lebensmitteldiscounter ansässig - kein Marktanteil für das Vorhaben angesetzt.

Insgesamt stammen auf Basis dieser Berechnungen rd. 6,1 Mio. € von 6,8 Mio. € des Planumsatzes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel aus der Stadt Fellbach; dies entspricht einem Anteil von annähernd 90% sortimentsbezogenen Umsatz.

Das Kongruenzgebot wird durch das Planvorhaben auch auf Grundlage der voranstehend dargelegten Anteilswerte nach dem Marktanteilskonzept eingehalten.



4.3 Prüfung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbots

Wie beim Integrationsgebot bereits dargestellt, handelt es sich bei dem Planvorhaben um ein Einzelhandels(groß)projekt, das auf Grund seiner Sortimentsstruktur mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel und Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie ausschließlich der Grundversorgung dient, sodass der Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Absatz 4 des Regionalplans der Region Stuttgart zum Tragen kommt. Demzufolge dürfen derartige Vorhaben keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen. Hierunter sind Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerns der Standortgemeinde und anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung entsprechend Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Absatz 3 zu verstehen.

In Kap. 3.1 wurde bereits ausführlich dargelegt, weshalb durch das Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Auf Grund der Bedeutung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots werden diese nachfolgend jedoch wiederholt:

- Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelbetrieben führen zu Mehrumsätzen; im Fall des Planvorhabens findet jedoch derartige keine Erweiterung statt.
- Da die Verkaufsfläche unverändert bleibt und es sich weiterhin um einen Lebensmittelbetrieb handelt, sind keine Änderungen in der Sortimentsstruktur und somit eine dadurch bedingte Umsatzsteigerung in einzelnen Sortimenten zu erwarten.
- Die räumliche Verlagerung des Lebensmittelbetriebs beträgt nur rd. 50 bis 75 Meter (vgl. Kap. 1 und Kap. 2.1), die Lage abseits stark frequentierter Straßen Fellbacher Straße, Gotthilf-Bayh-Straße bleibt erhalten. Das Einzugsgebiet verändert sich vor diesem Hintergrund nicht.
- Der Betrieb entspricht zwar hinsichtlich seiner Gestaltung des Verkaufsraums Beleuchtung, Bodenbelag nicht den Ansprüchen an einen modernen, neu eröffneten Supermarkt. Jedoch wurden fortwährend Anpassungen Gestaltung Eingangsbereich, niedrige Regalhöhe vorgenommen, sodass der bestehende Supermarkt keine eklatanten, signifikant umsatzmindernden Defizite aufweist.
- Am Planstandort sind insgesamt rd. 130 neue Wohneinheiten geplant, was rd. 250 zusätzliche Einwohner entspricht. Das Kaufkraftpotenzial dieser Einwohner beträgt im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel rd. 0,64 Mio. € und im Bereich Droge-



rie/ Parfümerie rd. 0,08 Mio. €, entsprechend rd. 10% bzw. 12% des für das Planvorhaben auf Sortimentsebene angesetzten Mehrumsatzes (vgl. Kap. 2.2). Sofern durch die Neugestaltung die Attraktivität - und damit der Umsatz - des Supermarkts geringfügig ansteigen sollte, wird dieser Effekt durch die zusätzliche Einwohner im Bereich des Planstandorts kompensiert - auch wenn nicht davon auszugehen ist, dass diese Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie-/ Parfümeriewaren ausschließlich im neuen Supermarkt kaufen werden.

Vor diesem Hintergrund sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Siedlungs- und Versorgungskerne oder auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot wird vom Planvorhaben eingehalten.

5. FAZIT

Die Prüfung des Planvorhabens, d.h. die (geringfügige) Verlagerung eines Supermarkts innerhalb des Areals nördlich der Gutenbergstraße zwischen Friedrichstraße und Wirtembergstraße an die Gutenbergstraße bei Beibehaltung der derzeitigen Verkaufsfläche, führte zu folgenden Ergebnissen:

- Das Planvorhaben ist mit dem Zielkatalog, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und den Vorschlägen zur Nahversorgung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Fellbach vereinbar (vgl. Kap. 3).
- Ebenso ist das Planvorhaben mit den einzelhandelsbezogenen regionalplanerischen Vorgaben, d.h. mit dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar (vgl. Kap. 4).

Von wesentlicher Bedeutung sind in diesem Zusammenhang

- die Beibehaltung der Verkaufsfläche, da hierdurch kein signifikanter Mehrumsatz zu erwarten ist (vgl. Kap. 3.1 und Kap. 4.3), sowie
- das Fehlen einer für einen derartigen Betrieb geeigneten Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Schmiden bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld (vgl. Kap. 3.1).