

Einwand zum Bebauungsplan „Sterzwinkel 1 – 1. Änderung – Erweiterung des Marktes und Ansiedlung eines Drogeriemarktes“

Sehr geehrte Damen/Herren,

nachfolgenden werden folgende Einwände zur Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden EDEKA Marktes vorgebracht:

1. Einzelhandelsgutachten

Das Gutachten imakomm Akademie GmbH vom Mai 2016 ist ungenügend und fehlerhaft und kann nur bedingt als Grundlage für eine Entscheidung bzgl. Erweiterung eines Marktes herangezogen werden.

Begründung

1. Es hat keine umfangreiche Befragung der Bürger / Einwohner bzw. Einzelhändler in einem statistisch signifikanten Zusammenhang stattgefunden. Es kann somit überhaupt nicht entschieden werden,
 - a. Wie das wirkliche Kaufverhalten der Einwohner durch die Erweiterung des EDEKA Marktes sein wird und ob aufgrund der Umfrage wirklich mehr im Ort gekauft wird oder nicht, insb. welche Produktkategorien.
 - b. Wie die Einzelhändler im Ort Ihre Umsatzprognosen sehen und wie sie die durch das erweiterte Angebot ihre zukünftigen Marktchancen im Ort betrachten.
 - c. Welche Einbußen die Bürger hinsichtlich Schließung der innerörtlichen Angebote sehen.
 - d. Wie sich das grds. Kaufverhalten der Einwohner im Ort aufgrund von veränderten Marktbedingungen durch einen verstärkten Online-Handel ändert und somit nicht auf eine lokale Präsenz eines Marktes in Zukunft angewiesen ist (damit würde ggf. eine Erweiterung nicht notwendig sein).
 - e. Wie eine evtl. verstärkte Ausweitung von Lebensmittel-Lieferdiensten (z.B. REWE, Amazon Fresh, etc.) sich auf das lokale Kaufverhalten auswirkt bzw. ob in diesem Zusammenhang weite Teile der Einwohner eine Nutzung eines Marktes vor Ort als nicht mehr relevant ansehen.
 - f. Inwieweit die Einwohner eine quasi „Monopolisierung“ der Vollsortimenter ansehen und damit eine Abhängigkeit im Ort von einem Unternehmen/Konzern besteht. Hierbei wäre auch zu betrachten, wie die damit verbundene übliche Praxis dieser Konzerne im Sinne eines „De-Listing“ und einer Preisbeeinflussung gesehen wird.

- g. Inwieweit die Menschen grds. zu der Entwicklung stehen, dass im näheren Umkreis das Konkurrenzangebot bei Vollsortimentern quasi nicht mehr gegeben ist, dass der Anteil der EDEKA Märkte im Verhältnis zu der REWE Konkurrenz sehr gering ist und somit an der ganzen Bergstraße keine Alternativen beim Einkauf von Vollsortimentern bestehen, da EDEKA quasi „omnipräsent“ ist.
 - h. Inwieweit insb. die Einwohner von Leutershausen darauf hingewiesen werden, dass ein mögliches Szenario die Schließung des EDEKA Marktes im Ortsteil die logische Folge einer Erweiterung des Marktes in Großsachsen sein könnte und wie sie ggf. dazu stehen, dass damit der Weg zu einem Vollsortimenter in Zukunft wesentlich weiter ist als derzeit.
 - i. Inwieweit die Bürger beider Ortsteile grds. dazu stehen, dass eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes primär am Ortsrand und nicht mehr im Zentrum stattfindet und wie in diesem Zusammenhang das Interesse oder aber die Bedürfnisse der Einwohner hinsichtlich eines Zentrenkonzeptes mit einer verstärkten Angebotserweiterung in den Ortskernen und damit einer Wiederbelebung der Ortsmitten gesehen wird.
 - j. Wie kritisch die Einwohner die Verkehrssituation und die damit mögliche Folge einer zusätzlichen Belastung insb. der B3 in der Ortsmitte von Großsachsen bzw. an der Kreuzung zum Wohngebiet Sterzwinkel gesehen wird.
2. Die o.a. Fragen sollten insbesondere auch den Einwohnern in der umliegenden Nachbarschaft gestellt werden, um somit ein Gesamtbild der Situation durch die bestehende Veränderung zu bekommen. Es ist wenig nachvollziehbar, warum die Gemeinde nur auf ihren lokalen Fokus eine Untersuchung aufbaut ohne die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der näheren Umgebung und die damit verbundenen Folgen zu berücksichtigen.
3. Das Gutachten scheint eine Kopie eines Gutachtens bzw. einer Untersuchung aus der Region Neckar-Alb zu sein. Auf S. 43, Punkt 4.5.1 Methodische Vorbemerkung steht: „(...) Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem *REGIONALPLAN NECKAR-ALB* (?) ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn (...)“.
Es stellt sich somit zunächst die Frage:
- Warum ist dieser Sachverhalt weder einem Gemeinderat, noch einer Verwaltung aufgefallen, obwohl das Gutachten von Mai 2016 ist?
 - Es erscheint wenig plausibel, dass es sich um eine Verwechslung bzw. einen Rechtschreibfehler handelt, es besteht kein Zusammenhang mit dem Inhalt in Bezug auf die Gemeinde Hirschberg.
 - Wenn es sich um eine teilweise Kopie aus anderen Gutachten handelt stellt sich grds. die Frage wie intensiv sich die Ersteller des Papiers mit der konkreten Situation im Ort auseinandergesetzt haben. Es ist somit die inhaltliche Qualität arg anzuzweifeln, was auch in weiteren u.a. Punkten seine Bestätigung findet.
4. Auf S. 9 sagt das Gutachten klar, dass die Kommune keine zentralörtliche Funktion aufweist. Es ist doch somit eindeutig hinterlegt, dass anscheinend kein Interesse von

Seiten der Verwaltung bzw. der Mehrheit des Gemeinderates besteht, grds. diese Situation zu ändern?

Was sind denn die logischen Konsequenzen aus dieser Erkenntnis? Es wird nicht weiter in der Untersuchung verfolgt.

5. Was heißt gem. S. 10, dass „das Kongruenzangebot formal und faktisch eingehalten wird“? Es fehlt grds. an einer vertiefenden Erläuterung und die damit verbundenen Konsequenzen. Eine derartige Aussage ist keine hinreichende Basis für eine Entscheidungsgrundlage, ob eine Markterweiterung mit allen damit verbundenen Konsequenzen gerechtfertigt ist. Es ist schlichtweg eine Behauptung, die weder mit Literaturverweisen noch erweiterten ausreichenden Erläuterungen untermauert ist.
6. S. 12 empfiehlt dringend eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Das steht aber doch ggf. im Widerspruch zum Ausbau/Erweiterung der Märkte im Wohngebiet Sterzwinkel? Wie ist die damit verbundene strategische Ausrichtung auch im Bezug auf den Erkenntnissen der Projektarbeit hinsichtlich Ortsentwicklung unter Beteiligung der Bürgerschaft zu sehen? Wie sind diese Erkenntnisse und Empfehlungen in die Untersuchung eingeflossen und was sind die daraus resultierenden deduktiven Schlüsse bzw. gibt es ggf. eine Korrelation mit den Empfehlungen und der geplanten Erweiterung des Marktes?
7. Ferner steht auf S. 12: „...Eine Ansiedlung in den Ortszentren ist jedoch aufgrund fehlender Flächen nicht möglich.“

Wie kommen die Gutachter zu diesen Aussagen? Ist in irgendeiner Form eine Analyse bzgl. einer alternativen Entwicklung in den Ortskernen durchgeführt worden?

Es erscheint sehr fraglich, dass grds. keine Alternativen in den Ortszentren beider Ortsteile bestehen. Die Gemeinde hat in beiden Ortsteilen ausreichend Gebäude und Grundstücke, die auch werthaltig sind (siehe ins. Haushalt 2017, Vermögenshaushalt). Es fehlt an einer alternativen Betrachtung, die durch die Nutzung von Gebäuden in den Ortszentren in Verbindung mit alternativen Konzepten (so z.B. ein Genossenschaftsmodell, eine Ausweitung der Markthalle in Leutershausen zu einem kl. innerörtlichen Markt usw.). Die Gemeinde hat dazu noch viele ungenutzte Möglichkeiten der Lenkungs politik, welche die Umsetzung in einem höher liegenden Interesse der Kommune rechtfertigen..

Es ist schwer nachvollziehbar, warum hier pauschal geurteilt wird ohne eine wirkliche Alternative darzustellen. Dies sind in der Literatur über den Ort bereits aufgezeigt worden (vgl. Thilo Sekol, „...und Hirschberg ist dann weg?! Kommunalen Wahnsinn am Beispiel einer Gemeinde am Rande der Bergstraße, insb. S. 137 ff.).

Es fehlt somit an einer vertiefenden grundlegenden Untersuchung an Alternativen unter Berücksichtigung der Ortsgestaltung und der bereits vorliegenden Empfehlungen (insb. im Einzelhandelsgutachten Acocella, welches die Öffentlichkeit bis dato nie einsehen durfte).

Hier wird im Gutachten insb. S. 128 des Gutachten Acocella zitiert, dass besagt: „Zentrenrelevante Sortimente (vgl. hierzu Kap. 7.4.1, Tab. 8, S. 128) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben zukünftig vorrangig in den abgegrenzten

zentralen Versorgungsbereichen, d.h. in den Ortszentren Großsachsen und Leutershausen, angesiedelt werden.

Für die Ortszentren wurden Vorschläge für die Abgrenzung in der Ist-Situation dargestellt (vgl. für Großsachsen Kap. 4.3.1.2, insbes. Karte 5, S. 53), wobei für das Ortszentrum Leutershausen eine engere und eine weitere Abgrenzung unterschieden wurde (vgl. Kap. 4.3.2.2, insbes. Karte 10f., S. 66f.). In Kap. 7.3.1 werden Vorschläge für eine Ziel-Abgrenzung aus gutachterlicher Sicht dargestellt.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass sich neben erkennbaren Flächenpotenzialen durch Eigentümerwechsel, Umstrukturierungsprozesse etc. aktuell noch nicht erkennbare Potenziale ergeben können.“

Die o.a. Aussagen stehen im Widerspruch zu den Aussagen des Gutachtens. Insofern ist es fraglich, ob es sich hier überhaupt um ein rein objektives Gutachten handelt oder vielmehr um eine Analyse, die der Mehrheit des Gemeinderates und der Verwaltung eher entgegenkommt.

Ist in irgendeiner Form nachgedacht oder berücksichtigt worden, dass es ggf. auch Entwicklungen geben kann, die das Ortszentrum stärken können (z.B. durch mehrere Läden im Ortskern, Erweiterungen durch die Gemeinde im Ortszentrum und ein schlüssiges Gesamtkonzept)? Oder gibt man eine Ortsentwicklung im Zentrum mit Geschäften und einem Markt etc. grds. auf?

Abgesehen davon: wieso darf ein Gutachter das Einzelhandelsgutachten einsehen und bewerten, die Einwohner aber nicht?

8. Ferner zitiert auf S.21 das Gutachten Acocella, das davon spricht, dass mehr als 800m² nur sinnvoll sind, wenn sie der Sicherung der Grundversorgung dienen. Die Grundversorgung ist aber schon erhöht worden um nahezu 100%, d.h. es ist seit 2009 eine deutliche Verbesserung der Situation gegeben. Was ist die Begründung hierfür?

Durch die vorgesehene Erweiterung würde die erwähnte Grundversorgung von ehemals ca. 400m² auf 1.200m² steigen, d.h. eine Erweiterung um 300% (!) in ca. 8 Jahren. Dies führt zu einer Reihe von Fragen:

- a. Was ist der Grund, dass eine Grundversorgung derart überdimensioniert werden muss, obwohl in der angrenzenden Umgebung ausreichend Vollsortimenter zur Verfügung stehen?
- b. Die Bevölkerung ist in den letzten 8 Jahren im Ortsteil Großsachsen nicht um 300% gewachsen. Was hat sich konkret verändert, so dass eine Erweiterung gerechtfertigt ist?
- c. Welche Artikel vermissen die Einwohner konkret, so dass das Angebot erweitert werden muss (Stichwort fehlende Befragung)?
- d. Wieso ist die Grundversorgung derzeit unsicher im Ort bei zwei nahegelegenen Märkten mit einer Gesamtfläche von ca. 1.600m²?

9. S. 17 spricht von den Ausnahmen, wie z.B. ein Einzelhandelsgroßprojekt, das sich in das zentralörtliche System einfügen muss. Maßgröße ist hier, wenn 30% des Umsatzes außerhalb der Region kommt. Inwieweit ist hier die Entwicklung hinsichtlich der näheren Umgebung berücksichtigt worden? Die weiteren Ausbauten der Märkte ist ein grds. Thema im Einzelhandel. Die wird auch in der „Studie zur städtebaulichen Wirkungsweise des §11, Absatz 3 Baunutzungsverordnung“ des Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) beschrieben (es stellt sich grds. die Frage, inwiefern diese Studie überhaupt berücksichtigt wurde bei der Erstellung der Analyse).

Fakt ist, dass sich der Lebensmitteleinzelhandel weiter konzentriert, d.h. mehr Fläche bei weniger Geschäften. Wenn also im näheren Umfeld eine ähnliche Entwicklung stattfindet, ist es doch sehr fraglich, ob die angestrebten 30% außerhalb der Region überhaupt zustande kommt. Eine vertiefte Analyse mit der Strategie der Einzelhandelskonzerne und deren Auswertung der Geschäftsberichte (insb. von REWE und EDEKA Südwest) hätte hier erste Erkenntnisse gegeben. Dies scheint nicht berücksichtigt zu worden sein.

Hier mangelt es an einer vollständigen Analyse der näheren Umgebung. Die Folge wäre, dass der angestrebte gesteigerte Umsatz durch die Erweiterungen von Märkten in der näheren Umgebung (man bedenke hier u.a. die Erweiterung des Marktes in Heddesheim und ferner eine mögliche Erweiterung des EDEKA Marktes in z.B. Schriesheim oder Weinheim) ausbleibt. Damit ist zwar die Fläche erweitert aber der Umsatz nicht. Durch eine derartige Entwicklung und Analyse wäre eine Erweiterung nicht gerechtfertigt.

Das Gutachten schweigt hierzu.

10. Auf der Seite 17 wird auch ein interessanter Aspekt aus dem Regionalplan Rhein-Neckar 2014 zitiert (Kapitel 1.7). Darin steht, dass eine Sicherung in Stadt- bzw. Ortsteilzentren angestrebt werden sollte. Damit ist ein Widerspruch zu überregionalen Entwicklung im Gutachten angedeutet. Es scheint aber weiter nicht verfolgt zu werden. Eine Stärkung des Ortszentrums findet durch eine Erweiterung außerhalb der bestehenden Ortsmitten nicht statt. Es werden viele Punkte aus dem Regionalplan zitiert aber gar nicht weiterverfolgt bzw. inhaltlich in das Gutachten und dessen Argumentation eingebunden. Zu beachten wären insb. die Punkte des Regionalplans (2014) im Detail:

- 1.7.1.1 „...Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden“

Wie passt die Erweiterung hierzu? Ist das nicht ein Widerspruch?

Ferner: „...Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden. Dabei sollen die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern, Personen, die Beruf und Familie vereinbaren, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.“

Wie ist dies im Zusammenhang zu sehen, dass insgesamt die Erreichbarkeit gegeben ist für Fußgänger und die o.a. Personengruppen aber der Weg doch damit recht weit ist, denn der Markt und die angestrebte Erweiterung führt dazu, dass in den Ortszentren weniger Angebot ist und somit die Fußläufigkeit sich von einem kurzen Weg zu einer tendenziell sehr weiten Strecke entwickelt. Das ist im Widerspruch zu der angestrebten Entwicklung. Die Mehrheit der Einwohner wohnt östlich der B3 und ist somit wenig „fußläufig“ vom Markt entfernt.

Das Gutachten nimmt hierzu nicht vertieft Stellung.

- 1.7.2.2 Zentralitätsgebot (Z) Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

Auch hier stellt sich die Frage, wie die Erweiterung in einem Zusammenhang gesehen wird. Hirschberg ist kein Unterzentrum und somit ist eine großflächige Ausweitung nicht gegeben. Wie passt diese Aussage zu der angestrebten Entwicklung? Was sagen die Nachbarkommunen dazu?

Das Gutachten nimmt hierzu nicht ausführlich Stellung.

- 1.7.2.4 Beeinträchtigungsgebot (Z) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Inwieweit ist hier die nähere Umgebung untersucht, mit den hiesigen Verwaltungen der angrenzenden Gemeinden gesprochen worden oder aber mit den außerhalb der Ortsgrenzen von Hirschberg bestehenden Vertretern des Einzelhandels diskutiert worden?

Das Gutachten nimmt hierzu nicht ausführlich Stellung.

- 1.7.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente (Z) Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Inwieweit ist eine detaillierte Untersuchung durchgeführt worden, der auf Artikelbasis bzw. Angebot der bestehenden Einzelhändler im Ort die o.a. maximale Erlaubnis von 10% bei zentrenrelevanten Sortimenten berücksichtigt?

Das Gutachten nimmt hierzu nicht im Detail Stellung.

1.7.4.3 Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten (G) Die Städte und Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar sollen zur Stabilisierung ihrer innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie zur Sicherung der Nahversorgung in Abstimmung mit der Regionalplanung kommunale/interkommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten.

Es gibt ein Einzelhandelsgutachten Acocella, das klare Empfehlung für die Stärkung der Ortszentren befürwortet. Hierzu wird nur bedingt Stellung genommen. Fakt ist, dass die Gemeinde dies nie weiter intensiv verfolgt hat bzw. fortgeführt hat. Wie ist hier diese Entwicklung zu sehen?

Das Gutachten nimmt hierzu nicht Stellung.

11. Die Erwähnung „fußläufig“ ist (wie o.a.) ein sehr dehnbarer Begriff und wird überstrapaziert. Darüber kann man streiten: der Sterzwinkel ist zwar für Fußgänger gut erreichbar aber das Einkaufsgebiet liegt am Ortsrand. Es kann nicht Ziel sein, wenn die Mehrheit der Einwohner über die B3 (ob per Auto oder Fahrrad oder Pedes) zum Einkaufen muss und dennoch weitestgehend behauptet wird, das Gebiet sei Fußläufig gut erreichbar. Dies stellt die Sinnhaftigkeit des Begriffs und der damit verbundenen objektiven Situation in Frage.

Was konkret ist die Definition von Fußläufig und wie ist dies durch die o.a. Aussagen zu verstehen?

12. S. 32 spricht etwas undeutlich in Dossenheim von zwei „Nah und Gut“ Märkten. Das ist aber EDEKA. Es sollte m.E. erwähnt werden, zeigt es doch die Marktkonzentration des Konzerns bei Vollsortimentern in der näheren Umgebung. Weinheim ist mit Lützelsachsen gar nicht mehr aufgenommen. Es fahren aber viele Einwohner z.B. zum Marktkauf (= EDEKA)? Das verzerrt m.E. die Darstellung und vermindert die objektive Beurteilung des Lesers.

13. S. 36 spricht im ersten Bullet Punkt davon, dass durch die bestehenden Anbieter die Nachversorgung schon gegeben ist, die Ausstattung aber unterdurchschnittlich ist. Dies ist aber keine Argumentation der Fläche sondern hinsichtlich des Sortimentes. Es stellt sich somit die Frage, was die Bedürfnisse der Kunden sind bzgl. Artikelauswahl und ob nicht der EDEKA Konzern durch gezielte Angebotssteuerung mit seinem Sortiment eine konkrete Beeinflussung vornimmt. Was kaufen die Bürger andernorts und wie kann ggf. dies durch bestehende Marktflächen im Ort (es bestehen 1.600m² EDEKA Fläche, das ist deutlich mehr als im Durchschnitt in einem Ort bzw. Marktstandort) verbessert werden?

14. Das Gutachten macht eine fiktive Neuansiedlung als Basis der Untersuchung, schreibt aber, dass dies eher nicht korrekt ist und der erwartete Umsatzanstieg deutlich geringer sein wird. Warum wird dann so eine Simulation überhaupt gemacht? Was ist das für eine Untersuchung, die sich selber schon wiederlegt? Entweder ist die Analyse werthaltig und aussagefähig oder aber sie ist qualitativ nicht ausreichend. Dann ist sie aber grds. nicht notwendig bzw. kann nicht als Basis herangezogen werden für eine Begründung einer Erweiterung eines Marktes.
15. S. 52 zeigt die Umsatzströme, die ggf. vom Umland kommen. Es wird aber von keiner Beeinträchtigung gesprochen. Da aber im Umland sowieso nur dm - Drogeriemarkt bzw. EDEKA sind (siehe S. 33). Das ist schwer nachvollziehbar. Wenn die Kundenströme mehr in Richtung Hirschberg gehen, weil z.B. die Pendler von der A5 bzw. B3 auf dem Weg von der Arbeit in Richtung Wohnsitz in Fahrrichtung Norden bei dem Markt im Sterzwinkel stoppen und einkaufen, so mindert dieser Umsatz den Umsatz woanders. Das führt zumindest dazu, dass die nahegelegenen Gemeinden weniger Umsatz und im Endeffekt weniger Einnahmen an der Gewerbesteuer haben. Wenn also in dem o.a. Beispiel mit ca. 10 Mio. Euro Umsatz gesprochen wird und 30% Umsatz aus dem Umland kommt (= 3 Mio. Euro), zu bedeutet dies bei einer angenommenen Einzelhandelsrendite von 3% 90.000,- Euro Ertrag. Angenommen diese führen zu ca. 60% netto zu Gewerbesteuereinnahmen (nach Abzug der Umlage an Bund und Kreis), so fehlen den umliegenden Kommunen zumindest ca. 54.000,- Euro an Gewerbesteuer im ersten Schritt. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, wie sich ggf. weiter wirtschaftliche Aspekte auswirken. In Zeiten knapper Kassen hier von keinem Einfluss zu reden ist qualitativ mangelhaft in der Begründung.

Zum Vergleich: ein Kindergartenplatz kostet ca. Euro 5.000,-, d.h. es fehlt im Umland damit ggf. eine Finanzierungslücke von ca. 11 Kindergartenplätzen!

16. S. 56 zeigt, wie nahe man am Rande der Begründung läuft, Der Drogeriemarkt ist nur „fair“, wenn 70 % der Kaufkraft aus dem Ort kommt. Die Zahlen dort belegen gerade eine Kaufkraft im Ort von ca. 69,69%. Das heißt, wenn anstatt der angenommenen 2,3 Mio. Euro nur 2,2 Mio. Euro im Ort kaufen, dann ist das alles nicht mehr gegeben mit den 70% innerörtlicher Kaufkraft. Inwieweit es hier eine Varianz von ggf. +/- 2% gegeben? Es zeigt deutlich, dass dieses Gutachten nur „krampfhaft“ versucht, die Rechtfertigung zu geben. Auch hier ein Beweis von mangelnder Qualität.
17. Die Umsatzzahlen, die für dm - Drogeriemarkt herangezogen werden, entbehren jeglicher sachlich fundierten Grundlage. Ein kurzer Blick auf die Homepage von dm - Drogeriemarkt zeigt die Zahlen Umsatz und Anzahl Geschäfte in Deutschland für das Geschäftsjahr 2015/2016. Dabei kommt man auf einen durchschnittlichen Umsatz pro Filiale bei dm - Drogeriemarkt von Euro 4,1 Mio. Das Gutachten rechnet mit einem Umsatz des dm - Drogeriemarkt Marktes in Höhe von Euro 5,6 Mio.

Was ist der Grund dafür, dass hier von einem Umsatz in Höhe von +36% ggü. dem durchschnittlichen Umsatz eines dm - Drogeriemarkt Marktes in Deutschland ausgegangen wird? Es ist doch arg zu bezweifeln, dass die Lage im Wohngebiet Sterzwinkel derart „exorbitant“ ist, dass der Umsatz 36% höher ist als im Durchschnitt von allen Filialen

von dm - Drogeriemarkt in ganz Deutschland. Das erscheint eher ein weiterer Punkt hinsichtlich mangelnder Qualität bzgl. der Analysen.

Im Übrigen stimmen die Berechnungen auch nicht exakt für den EDEKA Markt, dies kann analog im Geschäftsbericht bzw. den Informationen der EDEKA Südwest im Internet entnommen werden.

18. Gibt es in irgendeiner Form ggf. eine Art Bestandszusage für den Markt in Leutershausen? Ist sichergestellt, dass ca. 70% des Ortes nicht in Zukunft einen erweiterten Weg hinsichtlich Einkauf in einem Vollsortimenter haben? Ist das den Bürgern bewusst (siehe auch hierzu die fehlenden Fragen unter Punkt 1.h)?

2. Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten ist mit entsprechend analogen Mängeln behaftet, so dass es wenig konkrete Aussagen zu der bevorstehenden Entwicklung insgesamt bzw. konkret zur Markterweiterung gibt. Im Einzelnen kommen konkret folgende Fragen auf:

1. Ist ein grds. Wachstum an Verkehr an der Bergstraße explizit berücksichtigt worden? Wie sieht hierbei die konkrete Stress-Analyse insbesondere die Entwicklung zu den Stoßzeiten aus? Mit wie viel Wartezeit an den sensiblen Ampelpunkten müssen die Einwohner konkret zusätzlich rechnen, wenn der Verkehr zunimmt?

Die Analyse gibt hierzu wenig konkrete Ergebnisse.

2. Wie passt die Aussage zu den planerischen Entwicklungen in der Metropolregion Rhein-Neckar insb. zum einheitlichen Regionalplan?
Auch der derzeit überarbeitete Regionalplan sollte hier entsprechend schon berücksichtigt werden mit den Eckpunkten (Verkehr, Fläche, Bevölkerung). Ist dies in irgendeiner Form eingeflossen?
3. Ist die grds. überregionale Entwicklung an Verkehr berücksichtigt, insb. auch die Steigerung des Verkehrs auf der A5 und den evtl. damit verbundenen Spitzenzeiten?
 - a. Wie ist die Verstärkung des LKW Verkehr berücksichtigt als Folge zum vermehrten Onlinehandel und den damit verbundenen logistischen Auswirkungen auf der A5 und der B3 (siehe dazu auch die Anmerkungen unter Punkt 1. und die damit fehlenden Umfragen der Bürger)?
 - b. Wie ist die Zunahme am Verkehr insgesamt auf den Autobahnen berücksichtigt?
 - c. Ist eine Simulation erstellt worden, wenn z.B. die A5 durch Unfall/Stau wieder gesperrt/behindert ist und der Berufs- bzw. Normalverkehr Alternativen zur A5 sucht und somit folgerichtig über die B3 fahren muss (bei dann noch zunehmenden Verkehr in den Sterzwinkel durch Einkauf)?

Es scheint, dass Hirschberg nur isoliert betrachtet wurde. Das macht wenig Sinn, denn der Hauptverkehr kommt nicht aus Hirschberg, sondern ist abhängig vom Umland und der dortigen Entwicklung.

4. Ist die Entwicklung in Weinheim explizit untersucht und berücksichtigt worden?
 - a. Weinheim entwickelt Lützelsachsen-Ebene noch weiter, d.h. es wird der Verkehr zunehmen von Norden gen Süden?
 - b. Es entstehen neue Einzelhandelskonzentrationen an der B3 in Richtung Weinheim, auch das führt zu Verkehrssteigerungen?

Auch hier scheint keine gesamtheitliche Betrachtung vorgenommen zu sein. Da ist es wenig hilfreich vom bestehenden im Ort auszugehen, wenn sich die Situation insgesamt derart entwickelt, dass minimale Verbesserungen an der Situation durch negative Entwicklungen hinsichtlich Frequenz und Quantität überkompensiert werden.

5. Sind in irgendeiner Form Auswirkungen bzgl. Online Handel und neue Entwicklungen bzgl. Einzelhandel (z.B. Amazon Fresh, Rewe Lieferservice) und die damit veränderten Bewegungen im Verkehr innerörtlich berücksichtigt worden?
6. Sind in irgendeiner Form einmal Alternativen beleuchtet worden, d.h. andere (zentrumnahe) Standorte und die damit verbundene evtl. Entlastung des Verkehrs (weil z.B. mehr fußläufiger Einkauf möglich)? Das bedeutet, wenn mehr im Ortszentrum investiert werden würde und damit der Einzelhandel sich dort weiterentwickelt, wie ist dann die Auswirkung auf den Verkehr?
7. Was ist die Definition von „leistungsfähig“ zu verstehen? Grds. kann es sein, dass der Verkehr weiterhin leistungsfähig ist, es scheint aber ein „dehnbarer“ Begriff. Für die Bürger ist es aber ggf. entscheidend, ob sie 5min. oder 15 min. an einer Ampel stehen. Durch die Erweiterung des Marktes wird der Verkehr nicht besser werden, d.h. es wird zu einer weiteren Verschärfung der ohnehin schon angespannten Situation kommen.

Wie ist dies konkret in Analysen und Simulationen berücksichtigt worden? Was kann den Bürgern konkret an die Hand gegeben werden hinsichtlich zusätzlicher Minuten Wartezeit an Ampeln?

Es erscheint wenig Aussagen dazu im Gutachten zu geben.

8. Wie hoch ist die Erhöhung der durchschnittl. Wartezeit aufgrund von Verzögerungen im Verkehr bedingt durch Ein-/ Ausfahrt in den Sterzwinkel? Es fehlen konkrete Simulationen, die plastisch belegen, zu welchen Zeiten sich alle (externen und internen) Einwohner der Region bzw. des Ortes einstellen sollten. Verbunden mit einer Frage, ob es den Fahrzeughaltern wert ist, zusätzliche Wartezeit täglich in Kauf zu nehmen unter dem Aspekt der erweiterten Einkaufsmöglichkeit, die ggf. noch nicht einmal vom Pendlerverkehr genutzt wird.
9. Ist in irgendeiner Form berücksichtigt worden, wie sich der Verkehr in den derzeit ruhigeren Nebenstraßen (z.B. „alte Bergstraße“) verändert, d.h. mehr Durchgangsverkehr und dadurch mehr Belastung in den derzeit wenig frequentierten Straßen entsteht? Wie

sind dazu die Stellungnahmen der dortigen Anwohner? Welche weiteren Auswirkungen hat dies ggf. auf Gefährdung der Fußgänger und Kinder dort? Wie ist die damit verbundene Wertminderung des Eigentums in Zusammenhang zu sehen (z.B. Lärm, Verkehr)? Sind die Einwohner darauf aufmerksam gemacht worden im Rahmen der Untersuchung?

10. Was würde eine Veränderung der Taktung der OEG bewirken? Ist eine Veränderung des Fahrplans berücksichtigt worden?

11. Das Verkehrsgutachten ist von November 2016, das Einzelhandelsgutachten von Mai 2016? Wie passt das zusammen?

Es wird also erst wieder über Flächenerweiterung nachgedacht und dann über Verkehr? Verkehr ist aber das primäre Problem im Ortsteil Großsachsen.

Wäre es nicht sinnvoll, erst einmal grds. über Verkehrsentwicklung nachzudenken und dann abzuwägen, was machbar ist? Wo es hinführt, wenn erst über Fläche und dann über Verkehr nachgedacht wird, sehen wir in Großsachsen täglich an der Ampelanlage Sterzwinkel.

3. Grundsätzliche Annahmen

Es ist anzumerken, dass verhindert werden sollte, dass die MVV Regioplan grds. unterstützend bei der Beantwortung der Einsprüche beteiligt, da es hier einen Konflikt geben könnte bzgl. der Auftragsvergabe für die Erweiterung und den Ort. Die Beurteilung sollte konkret durch die Gemeinde erfolgen (Stichwort Compliance).

Ferner ist zu erfragen, inwieweit grds. die Strategie der Gemeinde hinsichtlich weiterer Entwicklungen und evtl. Erweiterungen hinsichtlich Erschließung neuer Baugebiete (gem. einheitlichem Regionalplan) zu sehen ist. Das heißt, wie werden Erweiterungen sich auf den Verkehr und die Situation im Ort auswirken auf die Markterweiterung? Gibt es hierzu Pläne?

Insgesamt muss festgestellt werden, dass das beauftragte Einzelhandelsgutachten hinsichtlich Quantität und Qualität derartige Mängel aufweist, dass es kaum als fundierte Grundlage für eine Entscheidung von weitreichender Bedeutung (insb. unter dem nochmals betonten Aspekt der inneren Ortsentwicklung, des Verkehrs und der Bedürfnisse der Einwohner zum derzeitigen Standpunkt und in Zukunft) gegeben ist.

Unter den o.a. Ausführungen und der Tatsache der weiteren Entwicklung in den umliegenden Orten hinsichtlich Markterweiterungen und Einzelhandel, halten wir die vorliegenden Gutachten als nicht ausreichend bzw. qualitativ für derart schlecht, dass weder der Gemeinderat noch die Einwohner von Hirschberg eine entsprechend qualitativ fundierte und quantitativ objektive Beurteilung vornehmen können.

Somit ist unter den derzeitigen Umständen und in Verbindung mit der fehlenden langfristigen strategischen Ausrichtung des Ortes, auch unter dem Aspekt, dass zunächst einmal bestehende Probleme (hier sei insbesondere die Verkehrssituation im Ortsteil Großsachsen noch einmal ausdrücklich erwähnt) gelöst werden müssen, bevor an eine Erweiterung (und damit einer Erhöhung

der Problematik der teilweise unerträglichen Situation in der bestehenden Infrastruktur) gedacht wird, abzulehnen.

Wir bitten daher, die o.a. Punkte einzeln zu bearbeiten und entsprechend mit Literaturhinweisen, Untersuchungen der neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse bzw. Forschungsergebnisse, Gesetzen und den damit verbundenen Kommentarhinweisen sowie die Stellungnahmen des Landes, des Landkreises und der Gemeindeverbände zu der grds. o.a. Thematik ausreichend zu hinterlegen und zu begründen.