



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Kurzstellungnahme  
zur geplanten Ansiedlung eines Tedox-Marktes  
im Fachmarktzentrum Lahr-Mietersheim**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

**Bearbeiter:**

Dr. rer.pol. Donato Acocella

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

**Lörrach, 03.07.2018**

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. PLANSTANDORT</b>	<b>2</b>
<b>3. PLANVORHABEN: BETRIEBLICHE ECKDATEN</b>	<b>3</b>
<b>4. UMSATZ-KAUFKRAFT-RELATION</b>	<b>7</b>
<b>5. RELATION PLANUMSATZ ZU BESTANDSUMSATZ IN LAHR</b>	<b>8</b>
<b>6. ERGEBNIS</b>	<b>12</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS:**

<b>Tab. 1: Planvorhaben Tedox: Sortimente nach geplanter Verkaufsfläche m<sup>2</sup> VKF .....</b>	<b>4</b>
<b>Tab. 2: Planvorhaben Tedox: Der Beurteilung zugrunde gelegtes Sortimentskonzept - maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>, maximaler Umsatz in Mio. € .....</b>	<b>6</b>
<b>Tab. 3: Beurteilung Planvorhaben Tedox vor dem Hintergrund der Kaufkraft im Mittelbereich Lahr: Maximaler Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €) sowie Relationen in Prozent .....</b>	<b>8</b>
<b>Tab. 4: Beurteilung Planvorhaben Tedox vor dem Hintergrund des Bestandsumsatzes in Lahr: Umsätze je in Mio. €, Relationen in Prozent.....</b>	<b>10</b>

## **KARTE:**

<b>Karte 1: Standortbereich für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ausschnitt Raumnutzungskarte).....</b>	<b>3</b>
--	----------





## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das Fachmarktzentrum Mietersheim in Lahr wurde in der Vergangenheit u.a. durch die Erweiterung und Verlagerung des OBI-Bau- und Gartenmarktes innerhalb des Fachmarktzentnums inhaltlich und baulich neu strukturiert. Dadurch wurden Verkaufsflächen frei, die bislang nicht wieder mit Einzelhandel besetzt wurden.

Mittlerweile liegt der Ansiedlungswunsch für einen Tadox-Markt mit ca. 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) vor.

Hierzu hat am 18.04.18 ein Abstimmungstermin mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, der IHK Südlicher Oberrhein sowie dem Handelsverband Südbaden stattgefunden.

Das Vorhaben soll, ungeachtet der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Fachmarktzentrum<sup>1</sup>, allerdings unter Berücksichtigung der vorzufindenden städtebaulichen und funktionalen Gegebenheiten, einer städtebaulichen und regionalplanerischen Würdigung unterzogen werden.

Eine endgültige Bewertung des Planvorhabens muss selbstverständlich auch die bau- und planungsrechtlichen Bedingungen am und für den Standort Fachmarktzentrum Mietersheim in den Blick nehmen, denn allein darauf kommt es letztlich in Verbindung mit den ermittelten städtebaulichen und regionalplanerisch relevanten Wirkungen an.

Die Stadt Lahr hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das 2016/2017 das Gutachten als Grundlage für das am 27.03.17 vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahr<sup>2</sup> erarbeitet hat, mit einer gutachterlichen Kurzstellungnahme zu diesem Ansiedlungsbegehren beauftragt.

---

<sup>1</sup> So sind entsprechend B-Plan zentrenrelevante Sortimente auf 800 m<sup>2</sup> VKF begrenzt. Außerdem sind Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie-/ Kosmetik-/ Parfümwaren, Bild- und Tonträger, Telefon und Zubehör sowie Fotowaren und -geräte ausgeschlossen.

<sup>2</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes (inkl. Nahversorgungskonzept) für das Mittelzentrum Lahr/ Schwarzwald, Lörrach, März 2017.



## 2. PLANSTANDORT

Standort der Planvorhaben ist das Mittelzentrum Lahr. Somit wird das **Konzentrationsgebot<sup>3</sup> eingehalten**.

Das Fachmarktzentrum Mietersheim befindet sich an einem städtebaulich nicht integrierten Standort ohne Bezug zu umgebender Wohnbebauung innerhalb des Stadtteils Mietersheim im westlichen Stadtgebiet. Somit ist zum einen das **Integrationsgebot<sup>4</sup> nicht eingehalten**. Zum anderen wäre **aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes** für die Stadt Lahr neben dem Bestand, der quantitativ vom dort angesiedelten Baumarkt und qualitativ insbesondere auch von den Nahversorgungsangeboten und dem Elektrofachmarkt (der im Zuge der Ansiedlung der Planvorhaben verlagert und verkleinert werden soll) geprägt ist, **zusätzlich nur noch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig**.

Der **vorhandene B-Plan** hingegen lässt weiterhin in **begrenztem Umfang<sup>5</sup> auch zentrenrelevanten Einzelhandel zu**.

Zudem ist dieser Bereich im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Vorranggebiet für zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen (vgl. Karte 1).

Insofern sind die städtebauliche Einstufung und die sich aus dem Einzelhandelskonzept ergebende entsprechende Empfehlung für einzelhandelsbezogene Neuansiedlungen unerheblich, sofern sich für die anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit ergibt und diese den Vorgaben des B-Plans entsprechen.

Aus der Lage in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ergibt sich zugleich, dass die Agglomerationsregelung des Regionalplans, nach der *"mehrere ... Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, ... wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen [sind]"*<sup>6</sup>, hier nicht

---

<sup>3</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.2 (Ziel 1).

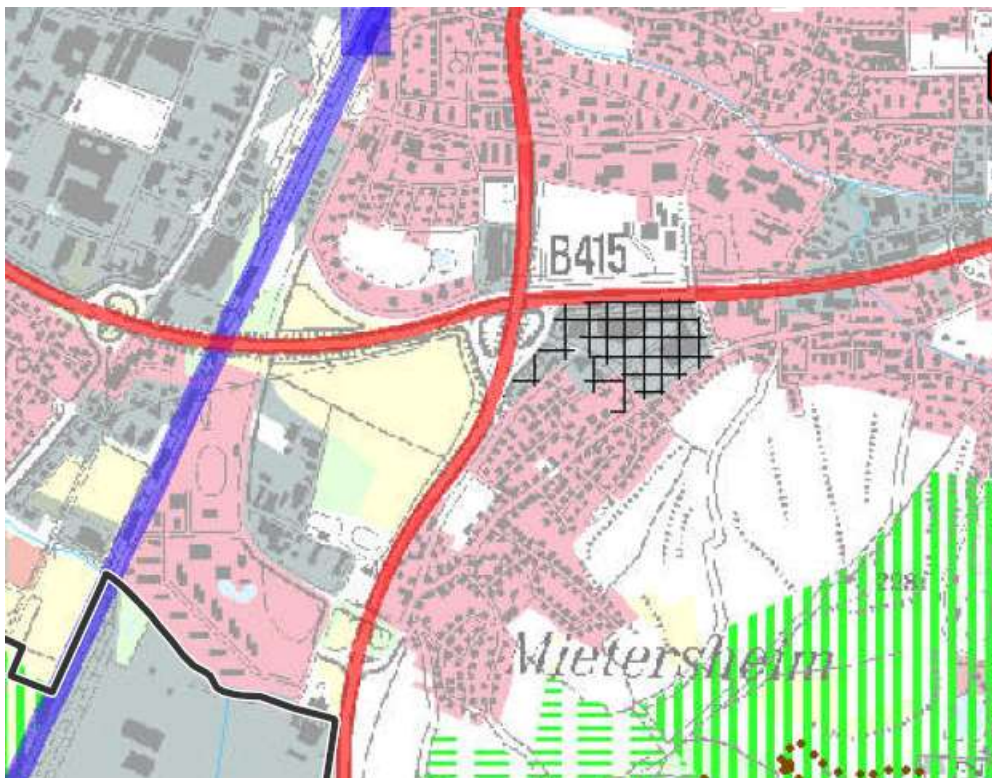
<sup>4</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.5 (nachrichtliche Übernahme); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.

<sup>5</sup> Die zentrenrelevanten Sortimente sind auf 800 m<sup>2</sup> begrenzt und einzelne Sortimente werden ausgeschlossen; vgl. Fußnote 1 (S. 1).

<sup>6</sup> Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.8 (Ziel).

relevant ist: "Einzelhandelsagglomerationen (PS 2.4.4.8) sind hier ausdrücklich erwünscht"<sup>7</sup>.

**Karte 1: Standortbereich für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ausschnitt Raumnutzungskarte)**



Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein

### 3. PLANVORHABEN: BETRIEBLICHE ECKDATEN

Die Tedox KG ist ein Einzelhandelsunternehmen mit Sitz in Harste, einem Ortsteil von Bovenden im Landkreis Göttingen. Es bezeichnet sich selbst als "Renovierungs-Discounter"<sup>8</sup>. Trotz seiner Herkunft aus dem Teppichbereich wird das Unternehmen dem Baumarktbereich zugerechnet. 2016 hatte das Unternehmen 111 Filialen in Deutschland<sup>9</sup>.

Die Lahr nächstgelegenen derzeitigen Standorte sind Tuttlingen und Rastatt<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> Regionalplan Südlicher Oberrhein, Begründung zu Plansatz 2.4.4.6 (Ziel). Zwar wird im vorhergehenden Satz explizit auf Innenstädte abgestellt, da die Begründung sich allerdings mit Vorranggebieten insgesamt befasst, kann u.E. davon ausgegangen werden, dass diese Aussage nicht nur für Innenstädte bzw. Stadt- und Ortskerne gelten soll.

<sup>8</sup> <https://www.tedox.de/ueber-uns> (Zugriff am 26.06.18).

<sup>9</sup> Baumarktmanager: Die TOP 30/ 2016 in Zahlen.

<sup>10</sup> <https://www.tedox.de/shoplist/> (Zugriff am 26.06.18).



Das Planvorhaben im Fachmarktzentrum Mietersheim soll eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.700 m<sup>2</sup> umfassen (vgl. Tab. 1). Nach der Aufstellung der Bauflächen (Stand: 10.04.18) sollen 550 m<sup>2</sup> auf zentrenrelevante Sortimente entfallen, beim Abstimmungstermin war hingegen eine Größe von 450 m<sup>2</sup> VKF angegeben worden.

**Tab. 1: Planvorhaben Tedox: Sortimente nach geplanter Verkaufsfläche m<sup>2</sup> VKF**

Sortimente	VKF
Teppichboden, Teppiche, Bodenbeläge aller Art	800
Malerbedarf, Tapeten	250
Diverse Baumarktartikel (Großplastik, Leitern, Werkzeug, Rollos, Jalousetten etc.)	250
Möbel, Einrichtung*	250
Lampen	200
Textile Raumausstattung*	300
Bettwaren, Matratzen*	100
Heimtextilien (Tischdecken, Handtücher, Frottierwaren etc.)	150
Autozubehör, Eisenwaren, Büroorganisation, Campingartikel, Gartenbedarf (nicht zentrenrel.)	100
abgepackte Lebensmittel, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Schreibwaren, Zoobedarf (nahversorgungsrelevant)	120
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Bastelartikel, Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe, Aktionsware, Saisonartikel (zentrenrelevant)	180
<b>insgesamt</b>	<b>2.700</b>

\*: potenziell zentrenrelevante Anteile

ausgeschlossene Sortimente: Armbanduhren und Schmuck, Computer, Geräte der Unterhaltungselektronik, Foto, Film, Lederwaren, Schuhe, Bekleidungstextilien

Quelle: Sortimentsliste Tedox übermittelt an Stadt Lahr

450 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente ergeben sich, wenn die Positionen für Heimtextilien, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente addiert werden.

Allerdings ist zu beachten, dass in den Positionen Möbel/ Einrichtung, Textile Raumausstattung und Bettwaren/ Matratzen weitere zentrenrelevante Anteile enthalten sein könnten.

Im Hinblick auf eine Festsetzung im B-Plan unbestimmt sind "Aktionsware" und "Saisonartikel": Darunter kann jedes Sortiment fallen.

Da für einen zukunftsfähigen B-Plan u.E. ein Flexibilisierungsansatz verfolgt werden sollte<sup>11</sup> und eine Verträglichkeitsuntersuchung (und damit auch diese vorgelagerte

<sup>11</sup> Während das in Tab. 1 dargestellte Konzept die gesamte Verkaufsfläche von 2.700 m<sup>2</sup> restlos auf die einzelnen Sortimente aufteilt (und damit keinerlei Flexibilität bietet) werden entsprechend dem





Beurteilung) den angestrebten Festsetzungen entsprechen muss, werden im Folgenden sortimentsweise Obergrenzen angesetzt:

- Dafür erfolgt ein Zuschlag von 180 m<sup>2</sup> zu den in Tab. 1 dargestellten Verkaufsflächen, womit die Unbestimmtheit von "Aktionsware" und "Saisonartikel" mit berücksichtigt ist; die so ermittelten Flächen wurden dann aufgerundet.
- Für die summarisch dargestellten Sortimentsgruppen werden die folgenden Annahmen getroffen:
  - Die nicht zentrenrelevanten Sortimente (100 m<sup>2</sup> angestrebt) werden insgesamt den bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimenten zugerechnet, da selbst bei einer vollständigen Belegung der gesamten Fläche mit Autozubehör, Büroorganisation oder Campingartikeln eine Unverträglichkeit auszuschließen ist,
  - die nahversorgungsrelevanten Sortimente (120 m<sup>2</sup> angestrebt) werden jeweils insgesamt bei den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren und Zoobedarf berücksichtigt
  - und die zentrenrelevanten Sortimente (180 m<sup>2</sup> angestrebt) werden jeweils insgesamt bei den Sortimentsbereichen Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren/ Bestecke, Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Spielwaren berücksichtigt.

Nach Angaben des Baumarktmanager erreichte Tedox sowohl 2015 als auch 2016 eine Flächenleistung von gut 1.400 €/ m<sup>2</sup> VKF<sup>12</sup>.

Vor dem Hintergrund eines bei Verträglichkeitsuntersuchungen (und damit auch bei der vorgelagerten Beurteilung) zu verfolgenden worst-case-Ansatzes<sup>13</sup> wird im Folgenden eine Flächenleistung von 1.500 €/ m<sup>2</sup> VKF angesetzt, wobei für die zentrenrelevanten Sortimente (die gerade wegen ihrer höheren Produktivität angeboten werden) eine überdurchschnittliche Flächenleistung unterstellt wird.

Damit ist im Vorhaben ein Umsatz von gut 4 Mio. € anzusetzen.

---

Flexibilisierungsansatz neben der Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (hier 2.700 m<sup>2</sup>) für die einzelnen Sortimente Obergrenzen festgesetzt, die in der Summe deutlich über die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen können. Während ein B-Plan mit starrem Konzept bei jeder Änderung des Konzeptes geändert werden müsste, ist ein B-Plan, der dem Flexibilisierungsansatz folgt, deutlich "haltbarer" - und damit zukunftsfähig.

<sup>12</sup> Baumarktmanager: Die TOP 30/ 2016 in Zahlen.

<sup>13</sup> Mit dem gerichtlich geforderten worst-case-Ansatz - vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 7.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08) - sollen die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten berücksichtigt werden.



In der folgenden Tabelle sind die sortimentsweisen Obergrenzen für die einzelnen Sortimente, die - sofern verträglich - im B-Plan festgesetzt werden könnten, sowie die maximal möglichen Umsätze dargestellt. Da das Gesamtvorhaben auf 2.700 m<sup>2</sup> VKF begrenzt ist, kann weder die Summe der sortimentsweisen Verkaufsflächen noch die Summe der sortimentsweisen Umsätze realisiert werden.

**Tab. 2: Planvorhaben Tedox: Der Beurteilung zugrunde gelegtes Sortimentskonzept - maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>, maximaler Umsatz in Mio. €**

Sortimente	max. VKF	max. Umsatz
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente* <sup>1)</sup>	1.100	1,4
Teppiche/ Bodenbeläge*	1.000	1,2
Möbel (inkl. Matratzen)*	550	0,7
Leuchten*	400	0,5
Heimtextilien (inkl. Bettwaren)*	450	1,1
Nahrungs-/ Genussmittel <sup>2)</sup>	120	0,3
Drogerie/ Parfümerie <sup>2)</sup>	120	0,3
Schreibwaren <sup>2)</sup>	120	0,3
Zoobedarf <sup>2)</sup>	120	0,3
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel <sup>3)</sup>	180	0,5
Bastelartikel <sup>3)</sup>	180	0,5
Arbeitskleidung <sup>3)</sup>	180	0,5
Arbeitsschuhe <sup>3)</sup>	180	0,5
<b>insgesamt</b>	<b>2.700</b>	<b>4,1</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

\*: VKF-Werte aus Tab. 1 um 180 m<sup>2</sup> erhöht und aufgerundet

<sup>1)</sup> Malerbedarf, Tapeten; diverse Baumarktartikel; textile Raumausstattung; Eisenwaren, Gartenbedarf

<sup>2)</sup> gesamte für nahversorgungsrelevante Sortimente angegebene VKF aus Tab. 1

<sup>3)</sup> gesamte für zentrenrelevante Sortimente angegebene VKF aus Tab. 1

<sup>4)</sup> Als Folge des zugrunde gelegten Flexibilisierungsansatzes kann nicht die Summe der sortimentsweisen Obergrenzen (4.700 m<sup>2</sup>) zugleich realisiert werden, da das Gesamtvorhaben auf 2.700 m<sup>2</sup> begrenzt ist: Der Unterschied zeigt die Flexibilität, die mit solchen Festsetzungen verbunden wäre. In der Folge kann auch nicht die Summe der Einzelumsätze (rd. 7,9 Mio. €) realisiert werden.

Quelle: Sortimentsliste Tedox übermittelt an Stadt Lahr; Baumarktmanager; eigene Vorschläge und Zuordnungen; eigene Berechnungen



#### 4. UMSATZ-KAUFKRAFT-RELATION

Zur ersten Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Bedeutung der Vorhaben werden die sortimentsweisen Planumsätze dem Kaufkraftpotenzial in der Stadt Lahr und im mittelzentralen Verflechtungsbereich<sup>20</sup> gegenüber gestellt. Hieraus ergibt sich vor allem, ob die Vorhaben dem Kongruenzgebot entsprechen.

Da die Agglomerationsregelung angesichts der Einstufung des Planstandortes als Vorranggebiet nicht relevant ist (vgl. Kap. 2), reicht dabei eine alleinige Betrachtung des Planvorhabens aus.

In Tab. 3 (folgende Seite) sind die maximalen Planumsätze des Tedox-Marktes (Tab. 2, S. 6) der Kaufkraft im Mittelbereich Lahr gegenübergestellt.

Der gesamte Umsatz erreicht lediglich rd. 1% der im Mittelbereich Lahr vorhandenen Kaufkraft. Selbst wenn der Gesamtumsatz - trotz des hohen Anteils des Sortimentsbereichs Teppiche/ Bodenbeläge (vgl. dazu auch Kap. 0) - ausschließlich auf die Kaufkraft im Bereich der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente bezogen würde, ergäbe sich lediglich ein Anteil von rd. 9%<sup>21</sup>.

**Damit hält das Vorhaben insgesamt das Kongruenzgebot ein.**

Sortimentsbezogen betrachtet wird der höchste Anteil an der Kaufkraft mit rd. 30% im Sortimentsbereich Teppiche/ Bodenbeläge erreicht<sup>22</sup>.

**Damit hält das Vorhaben auch sortimentsbezogen das Kongruenzgebot ein.**

---

<sup>20</sup> IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018 sowie Statistisches Landesamt. Dabei wurde für die kleineren Gemeinden im Mittelbereich (am 31.12.16 weniger als 5.000 Einwohner) die durchschnittliche Kaufkraftkennziffer der größeren Gemeinden im Mittelbereich angesetzt.

<sup>21</sup> Selbst wenn nur auf die Kaufkraft in der Stadt abgestellt würde lägen die Anteilswerte lediglich bei rd. 2% bzw. 22%.

<sup>22</sup> Selbst wenn nur auf die Kaufkraft in der Stadt abgestellt würde läge der Anteil nur bei rd. 76%.



**Tab. 3: Beurteilung Planvorhaben Tedox vor dem Hintergrund der Kaufkraft im Mittelbereich Lahr: Maximaler Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €) sowie Relationen in Prozent**

Sortimente	max. Umsatz	Kaufkraft	Relation
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	1,4	46,1	3%
Teppiche/ Bodenbeläge	1,2	4,2	30%
Möbel (inkl. Matratzen)	0,7	39,7	2%
Elektro/ <u>Leuchten</u> *	0,5	21,0	2%
Haus-/ <u>Heimtextilien</u> *	1,1	8,8	13%
Nahrungs-/ Genussmittel	0,3	234,5	0%
Drogerie/ Parfümerie	0,3	30,0	1%
Papier/ Bürobedarf/ <u>Schreibwaren</u> / Zeitungen Zeitschriften*	0,3	8,8	3%
Blumen/ <u>Zoo</u> *	0,3	12,7	2%
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel	0,5	7,6	6%
Spielwaren (inkl. <u>Bastelartikel</u> )*	0,5	15,4	3%
Arbeitskleidung <sup>1)</sup>	0,5	65,0	1%
Arbeitsschuhe <sup>1)</sup>	0,5	16,7	3%
<b>insgesamt<sup>2)</sup></b>	<b>4,1</b>	<b>510,3</b>	<b>1%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und Relationen kommen

\*: im Planvorhaben jeweils nur unterstrichenes Sortiment

<sup>1)</sup> im Planvorhaben jeweils nur Arbeitskleidung bzw. Arbeitsschuhe

<sup>2)</sup> Als Folge des zugrunde gelegten Flexibilisierungsansatzes kann nicht die Summe der sortimentsweisen Maximalumsätze realisiert werden.

Quelle: Sortimentsliste Tedox übermittelt an Stadt Lahr; Baumarktmanager; eigene Vorschläge und Zuordnungen; IFH, Köln (2018); Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

## 5. RELATION PLANUMSATZ ZU BESTANDSUMSATZ IN LAHR

Im Hinblick auf einen möglichen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sind in den folgenden Tabellen jeweils die maximalen Planumsätze des Vorhabens (, S. 6) den Umsätzen der im März 2016 erfassten Geschäfte in Lahr gegenübergestellt.

Sofern diese Relationen unter den im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswerten für wesentliche Beeinträchtigungen - ca. 10% bei den zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ca. 20% bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten<sup>24</sup> - bleiben, ist auch ohne vertiefte Untersuchung ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auszuschließen: Würden die Umverteilungen ermittelt, so müssten sie zwangsläufig unter diesen Werten bleiben. Die Begründung dafür, warum bei geringeren Relationen höhere Umverteilungen auch ohne Gravitationsberechnung auszuschließen sind, folgt aus den nachstehenden Überlegungen:

<sup>24</sup> Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2.3.



- Umverteilungen in Höhe der dargestellten Relation würden sich dann ergeben, wenn der *gesamte* unter *worst-case*-Aspekten abgeleitete Planumsatz *ausschließlich* in der Stadt Lahr (nicht hingegen in Nachbargemeinden oder in Folge von Streuumsätzen, wie sie bei jedem Vorhaben zu erwarten sind, in weiter entfernten Gemeinden) zu Umverteilungen führen würde.

Da nur ein Teil des Planumsatzes in der Stadt Lahr wirksam werden wird, werden die tatsächlich ausgelösten Umverteilungen unter diesem Wert liegen.

- Bei einer Vielzahl von Gravitationsrechnungen zur Ermittlung der Umverteilungen hat sich ergeben, dass die Umverteilungen gegen einzelne Zentren maximal 15% über den durchschnittlichen Umverteilungen in einer Stadt liegen, sind auch bei ungleichmäßiger Verteilung der Umverteilungen auf einzelne Lagen wesentliche Beeinträchtigungen auszuschließen<sup>25</sup>.
- Da bei solchen Gravitationsrechnungen zur Ermittlung der Umverteilungen regelmäßig die höchsten Umverteilungen in der Standortgemeinde ermittelt werden, sind für Nachbargemeinden höhere Umverteilungen auszuschließen.

Angesichts der Einstufung des Planstandortes als Vorranggebiet ist die Agglomerationsregelung nicht relevant (vgl. Kap. 2), sodass auch eine alleinige Betrachtung des Planvorhabens ausreicht.

In der folgenden Tabelle sind die maximalen Planumsätze des Tedox-Marktes (Tab. 2, S. 6) dem 2016 ermittelten Bestandsumsatz in Lahr gegenübergestellt.

---

<sup>25</sup> Zwar könnte bei einer rechnerischen Relation von rd. 10% der Umverteilungswert gegen Zentren bis zu rd. 12% erreichen. Wird aber berücksichtigt, dass angesichts des zuvor angeführten Aspektes die Relation gar nicht erreicht werden kann, so sind bei einer Relation von rd. 10% auch Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne auszuschließen.



Tab. 4: Beurteilung Planvorhaben Tedox vor dem Hintergrund des Bestandumsatzes in Lahr: Umsätze je in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortimente	max. Planumsatz	Ist-Umsatz	Relation
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	1,4	15,5	9%
Teppiche/ Bodenbeläge	1,2	2,0	62%
Möbel (inkl. Matratzen)	0,7	19,4	4%
Elektro/ <u>Leuchten</u> *	0,5	11,9	4%
Haus-/ <u>Heimtextilien</u> *	1,1	2,1	53%
Nahrungs-/ Genussmittel	0,3	101,9	0%
Drogerie/ Parfümerie	0,3	16,6	2%
Papier/ Bürobedarf/ <u>Schreibwaren</u> / Zeitungen Zeitschriften*	0,3	3,7	8%
Blumen/ <u>Zoo</u> *	0,3	3,6	8%
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel	0,5	5,8	8%
Spielwaren (inkl. <u>Bastelartikel</u> )*	0,5	5,4	8%
Arbeitskleidung <sup>1)</sup>	0,5	42,2	1%
Arbeitsschuhe <sup>1)</sup>	0,5	7,2	6%
<b>insgesamt<sup>2)</sup></b>	<b>4,1</b>	<b>237,5</b>	<b>2%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und Relationen kommen

\*: im Planvorhaben jeweils nur unterstrichenes Sortiment

<sup>1)</sup> im Planvorhaben jeweils nur Arbeitskleidung bzw. Arbeitsschuhe

<sup>2)</sup> Als Folge des zugrunde gelegten Flexibilisierungsansatzes kann nicht die Summe der sortimentsweisen Maximalumsätze realisiert werden.

Quelle: Sortimentsliste Tedox übermittelt an Stadt Lahr; Baumarktmanager; eigene Vorschläge und Zuordnungen; eigene Befragung März 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Die Anhaltswerte des Einzelhandelserlasses werden in den Sortimentsbereichen Haus-/ Heimtextilien und Teppiche/ Bodenbeläge jeweils deutlich überschritten.

**Für alle übrigen Sortimente ist ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auch ohne vertiefte Untersuchung auszuschließen.**

- Bei Haus-/ Heimtextilien ist zu beachten, dass hier ein deutlicher Kaufkraftabfluss in Höhe von rd. 1,3 Mio. € aus der Stadt Lahr zu verzeichnen ist: Der Kaufkraft von rd. 3,4 Mio. € steht lediglich ein Umsatz von rd. 2,1 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss übersteigt den maximalen Umsatz im Planvorhaben.

Da vor diesem Hintergrund davon auszugehen ist, dass zunächst vor allem dieser Abfluss reduziert wird, sind in der Stadt Lahr nicht einmal notwendigerweise Umverteilungen zu erwarten. Umverteilungen gegen Nachbargemeinden stellen eine Rückholung bislang abfließender Kaufkraft dar. Wird berücksichtigt, dass eine derartige Rückholung abfließender Kaufkraft als gerechtfertigt und nicht raumordnerisch relevant anzusehen ist, ergäbe sich selbst bei Umverteilungen von



mehr als 10%, dass diese nicht als Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zu werten wären.

**Damit ist auch für den Sortimentsbereich Haus-/ Heimtextilien ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auch ohne vertiefte Untersuchung auszuschließen.**

- Anders ist im Sortimentsbereich Teppiche/ Bodenbeläge ein Kaufkraftzufluss in die Stadt Lahr zu verzeichnen.
  - In diesem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich *können* allerdings keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes ausgelöst werden.
  - Bei diesem Sortiment des langfristigen Bedarfs reicht es im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung aus, wenn in den zentralen Orten höherer Stufe entsprechende Angebote vorhanden sind. Damit sind auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung innerhalb der Stadt Lahr auszuschließen.
  - Somit verbleiben ausschließlich mögliche Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Funktion benachbarter zentraler Orte im Hinblick auf eine verbrauchernahe Versorgung.
    - Eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Oberzentren Freiburg und Offenburg sowie der Mittelzentren Emmendingen, Waldkirch und Haslach/ Hausach/ Wolfach ist angesichts des maximalen Planumsatzes von rd. 1,2 Mio. € auszuschließen.
    - Darüber hinaus ist die mittelzentrale Funktion von Lahr zu berücksichtigen: Der Umsatz in der Stadt bleibt mit rd. 2 Mio. € deutlich unter der Kaufkraft im Mittelbereich in Höhe von rd. 4,2 Mio. € (vgl. Tab. 3, S. 8). Selbst wenn der maximale Planumsatz von rd. 1,2 Mio. € zum derzeitigen Umsatz hinzukäme (in der Stadt Lahr also keinerlei Umverteilungen ausgelöst würden), bliebe der städtische Umsatz noch deutlich unter der Kaufkraft im Mittelbereich.

**Vor diesem Hintergrund ist u.E. auch für den Sortimentsbereich Teppiche/ Bodenbeläge ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auch ohne vertiefte Untersuchung auszuschließen.** Allerdings ist zu beachten, dass in diesem Sortimentsbereich nur 800 m<sup>2</sup> VKF angestrebt werden (vgl. Tab. 1, S. 4), hier aber eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt wurde (vgl. Tab. 2, S. 6), um der Unbestimmtheit von "Aktionsware" und "Saisonartikel" Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 0). Ein solcher "Zuschlag" könnte letzt-



lich entfallen - auch wenn dies u.E. im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht zwingend ist.

## 6. ERGEBNIS

Um belastbare Aussagen zu erhalten, hat die vorliegende Kurzstellungnahme einen **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt, der sich v.a. in den angesetzten Flächenleistungen zeigt (Kap. 3).

Darüber hinaus zeigt sich ein worst case bei der Argumentation zum Beeinträchtigungsverbot: Hier wurden die *maximal möglichen* Umverteilungen ermittelt - unabhängig davon, dass diese *in der Realität* nicht ausgelöst werden können (Kap. 5). Solche Obergrenzen schließen aber eine Fehleinschätzung in dem Sinne aus, dass ein möglicherweise unverträgliches Vorhaben als verträglich eingeschätzt wird.

Im Ergebnis ist **hinsichtlich der verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung** festzuhalten:

- Das Konzentrationsgebot wird eingehalten (Kap. 2).
- Zwar wird das landesplanerische Integrationsgebot (das der Regionalplan nachrichtlich enthält) nicht eingehalten, aber dennoch liegt der Planstandort in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Kap. 2).
- Das Vorhaben ist nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Mittelbereichs Lahr angewiesen, sodass das Kongruenzgebot nicht verletzt wird (Kap. 4). Dabei ist dies vorrangig auf die für einen Baumarkt geringe Dimensionierung zurückzuführen.
- Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots kann für das Vorhaben auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung ausgeschlossen werden (Kap. 5). Allenfalls könnte die maximal zulässige Verkaufsfläche für Teppiche/ Bodenbeläge reduziert werden (was u.E. zu Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots aber nicht zwingend ist).