



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Kurzstellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines
Thomas-Philipps-Sonderpostenmarktes
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, 23.07.2018

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. PLANSTANDORT	2
2.1 Konzentrationsgebot	2
2.2 Integrationsgebot/ Einzelhandelskonzept Stadt Lahr	2
2.3 Integrationsgebot/ Regionalplan.....	2
3. PLANVORHABEN: BETRIEBLICHE ECKDATEN	4
4. UMSATZ-KAUFKRAFT-RELATION	9
5. RELATION PLANUMSATZ ZU BESTANDSUMSATZ IN LAHR	11
6. ERGEBNIS	13

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Sortimentsaufstellung Sonderpostenmarkt - Angaben in m ² VKF	6
Tab. 2: Planvorhaben Sonderpostenmarkt: Der Beurteilung zugrunde gelegtes Sortimentskonzept - maximale Verkaufsfläche in m ² , maximaler Umsatz in Mio. €	8
Tab. 3: Beurteilung Planvorhaben Sonderpostenmarkt vor dem Hintergrund der Kaufkraft im Mittelbereich Lahr: Maximaler Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €) sowie Relationen in Prozent.....	10
Tab. 4: Beurteilung Planvorhaben Sonderpostenmarkt vor dem Hintergrund des Bestandsumsatzes in Lahr: Umsätze je in Mio. €, Relationen in Prozent.....	12

KARTE:

Karte 1: Standortbereich für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ausschnitt Raumnutzungskarte).....	3
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---



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 Fachmarktzentruns inhaltlich und baulich neu strukturiert. Dadurch wurden Verkaufsflächen frei, die bislang nicht wieder mit Einzelhandel besetzt wurden.

Mittlerweile liegt der Ansiedlungswunsch für einen Thomas-Philipps-Sonderpostenmarkt mit ca. 1.900 m² 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 zunächst ungeachtet der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Fachmarktzentrum¹, 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 Lahr² erarbeitet hat, mit einer gutachterlichen Kurzstellungnahme zu diesem Ansiedlungsbegehren beauftragt.

¹ So sind entsprechend B-Plan zentrenrelevante Sortimente auf 800 m² VKF begrenzt. Außerdem sind Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie-/ Kosmetik-/ Parfümwaren, Bild- und Tonträger, Telefon und Zubehör sowie Fotowaren und -geräte ausgeschlossen. Dagegen strebt Thomas Philipps nach eigenen Angaben 645 m² VKF für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an zzgl. undefinierter Außenfläche von 145 m² VKF (vgl. dazu auch Kap. 3).

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



2. PLANSTANDORT

2.1 Konzentrationsgebot

Standort der Planvorhaben ist das Mittelzentrum Lahr. Somit wird das **Konzentrationsgebot³ eingehalten.**

2.2 Integrationsgebot/ Einzelhandelskonzept Stadt Lahr

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 **Integrationsgebot⁴** aus städtebaulicher Sicht **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.**

2.3 Integrationsgebot/ Regionalplan

Dieser Bereich ist trotz der städtebaulich nicht integrierten Lage, entgegen der eigenen Definition des Regionalverbandes 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. Der **vorhandene B-Plan lässt auch zentrenrelevanten Einzelhandel, allerdings in sehr begrenztem Umfang⁶ zu.**

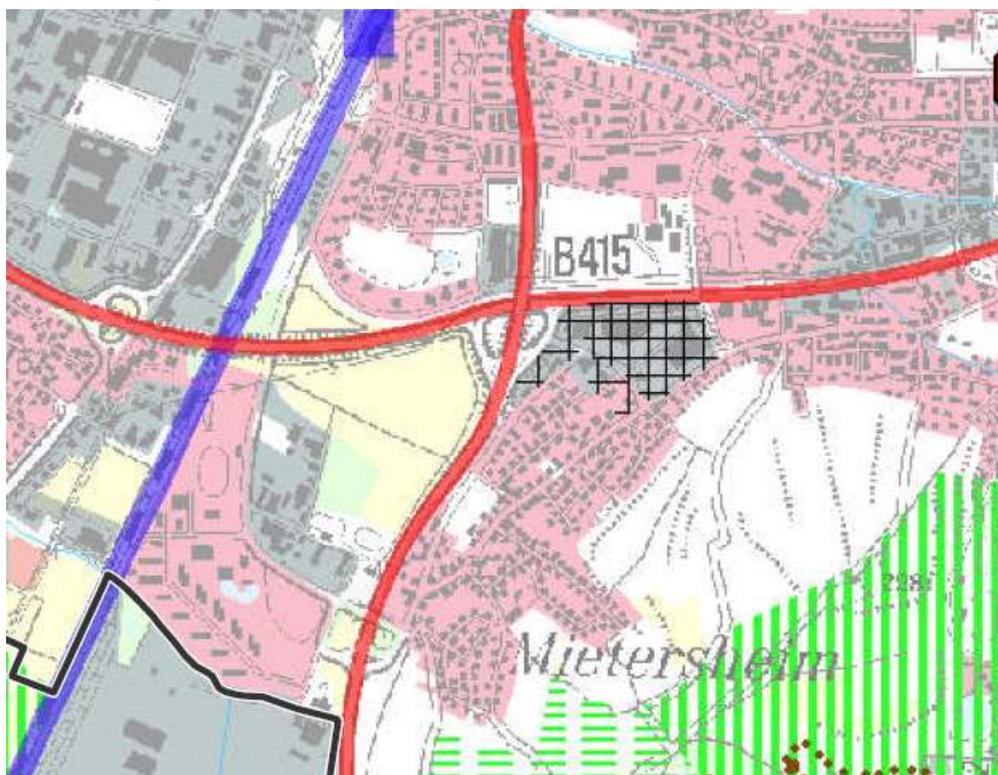
³ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.2 (Ziel 1).

⁴ 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.

⁶ Die zentrenrelevanten Sortimente sind auf 800 m² begrenzt und einzelne Sortimente werden ausgeschlossen; vgl. Fußnote 1 (S. 1).

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]"*⁷, hier nicht relevant ist: *"Einzelhandelsagglomerationen (PS 2.4.4.8) sind hier ausdrücklich erwünscht"*⁸.

Karte 1: Standortbereich für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ausschnitt Raumnutzungskarte)



Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein

⁷ Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.8 (Ziel).

⁸ 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.



3. PLANVORHABEN: BETRIEBLICHE ECKDATEN

Die Thomas Philipps GmbH & Co. KG ist eine Sonderpostenmarktkette aus Bissendorf im Landkreis Osnabrück, die außer Sonderposten auch Eigenmarken vertreibt. Nach eigenen Angaben betreibt die Firma mehr als 250¹⁵ bzw. mehr als 260 Sonderpostenmärkte¹⁶.

Die Lahr nächstgelegenen derzeitigen Standorte sind Offenburg, Schramberg und Breisach am Rhein¹⁷.

Sonderpostenmärkte zeichnen sich durch ihr wechselndes und breites Sortiment im Niedrigstpreissegment aus. Das sehr breite Sortiment wird dadurch gewährleistet, dass die Einzelsortimente i.d.R. nur auf kleiner Fläche angeboten werden¹⁸.

Das Planvorhaben im Fachmarktzentrum Mietersheim soll eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.880 m² umfassen. Nach der Aufstellung der Firma Thomas Philipps (Tab. 1) sollen durchschnittlich die zentrenrelevanten Sortimente 300 m², die nahversorgungsrelevanten Sortimente 345 m² und die nicht zentrenrelevanten Sortimente 1.090 m² umfassen. Zusätzlich ist eine undefinierte Außenverkaufsfläche von 145 m² vorgesehen.

Bei der Überprüfung der Sortimente ergeben sich jedoch Abweichungen hinsichtlich der Zuordnung (vgl. Tab. 1). Nach unserer Zuordnung entfallen auf die zentrenrelevanten Sortimente 600 m² (und nicht nur 300 m²), auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente unverändert 345 m² und auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente dementsprechend nur 790 m² (statt 1.090 m²).

¹⁵ <https://www.thomas-philipps.de/de/about-us> (Zugriff am 27.06.18).

¹⁶ <https://www.thomas-philipps.de/de/immobilien> (Zugriff am 27.06.18).

¹⁷ <https://www.thomas-philipps.de/Stores> (Zugriff am 27.06.18).

¹⁸ Kuschnerus/ Bishopink/ Wirth: Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April 2018: "Sogenannte Sonderpostenmärkte, deren Sortiment sich lediglich dadurch eingrenzen lässt, dass es sich um nur begrenzt lieferbare Waren handelt, die aus den verschiedensten Gründen besonders günstig angeboten werden, etwa weil sie aus Konkursmassen oder Schadensfällen stammen, es sich um Restposten auslaufender Artikel handelt oder sie sonst günstig aus fernen Produktionsstandorten erworben werden konnten.

Sogenannte 'Ein-Euro-Läden', deren Sortiment sich lediglich durch den Preis - etwa ein Euro pro Artikel - eingrenzen lässt.

In der praktischen Konsequenz lassen sich Einzelhandelsbetriebe mit einem derart weitreichenden, nicht auf eine bestimmte Branche verlässlich eingrenzbaren sog. Kernsortiment nur dann hinreichend konkret planungsrechtlich beurteilen, wenn man sie wie Betriebe behandelt, die - wie die klassischen Warenhäuser - mit einem unbegrenzten Warenangebot ein breites Spektrum auch zentrenrelevanter Sortimente anbieten. Auch die planungsrechtliche Steuerung durch die Gemeinde muss diesem Faktum Rechnung tragen und die für solche Betriebe vorgesehenen Standorte mithin an ihren regelmäßig zu erwartenden zentrenrelevanten Auswirkungen ausrichten."



- Campinggeschirr und Kerzen sind u.E. zentrenrelevant.
- Bei Saisonwaren (auch Muster) ist im Zweifelsfall ebenfalls von einer Belegung mit zentrenrelevanten Sortimenten auszugehen. Im Hinblick auf eine Festsetzung im B-Plan ist der Begriff unbestimmt - darunter kann jedes Sortiment fallen.
- Die Kassenzone sollte bei einem Vorhaben mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten u.E. diesen zugerechnet werden (alternativ könnte diese anteilig auf die Sortimente verteilt werden, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass diese Fläche nur knapp 1% der gesamten Verkaufsfläche ausmacht).

Es ist jedoch hinsichtlich der bauleitplanerischen Bewertung und der möglichen Festsetzungen zu beachten, dass Thomas Philipps bei den Verkaufsflächen Durchschnittsangaben macht.

Im Zweifelsfall kann in einem Sonderpostenmarkt theoretisch ein einzelnes Sortiment für eine bestimmte Zeit mehr oder weniger die gesamte Verkaufsfläche belegen.

Für das weitere Vorgehen wurde hier unterstellt, dass

- die nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt auf 600 m² VKF begrenzt werden (was der geplanten Fläche zuzüglich den Flächen für Saisonwaren und Kassenzone entspricht), wobei Lebensmittelhandwerk und Apothekerwaren ausgeschlossen werden sollten,
- die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ebenfalls auf 600 m² VKF begrenzt werden (was unserer Zuordnung und mithin den Planungen entspricht) und
- für die nicht zentrenrelevanten Sortimente jeweils eine Belegung von maximal der Hälfte der Verkaufsfläche, d.h. von 950 m², festgesetzt würde.

Um die nicht näher beschriebenen Sortimentsflächen (Außenfläche, Kasse und Saisonwaren) im Rahmen der Beurteilung für das Beeinträchtungsverbot angemessen zu berücksichtigen, wird unterstellt, dass jedes Sortiment jeweils einzeln die gesamte Fläche belegen könnte - soweit davon realistischerweise ausgegangen werden kann. (Für die Festsetzungen im B-Plan sind dennoch das vorgelegte Flächenkonzept und die aktuellen Festsetzungen im B-Plan relevant).



Tab. 1: Sortimentsaufstellung Sonderpostenmarkt - Angaben in m² VKF

Aufstellung Thomas Philipps Sortiment	VKF	Zuordnung Dr. Acocella Sortiment	VKF
Dekoration	45	Dekoration	45
Wanddeko	45	Wanddeko	45
Haushalt	135	Haushalt	135
Spielwaren	35	Spielwaren	35
Bastelartikel	5	Bastelartikel	5
Heimelektronik	15	Heimelektronik	15
Fahrräder/ Zubehör	10	Fahrräder/ Zubehör	10
Schuhe	5	Schuhe	5
Textilien	5	Textilien	5
		Campinggeschirr	15
		Kerzen	30
		Saison	150
		Saisonwaren Muster	90
		Kassenzone	15
zentrenrelevant	300	zentrenrelevant	600
Reinigung	65	Reinigung	65
Kosmetik	70	Kosmetik	70
Schreibwaren	20	Schreibwaren	20
Getränke	35	Getränke	35
Lebensmittel	140	Lebensmittel	140
Tiernahrung	15	Tiernahrung	15
nahversorgungsrelevant	345	nahversorgungsrelevant	345
Campinggeschirr	15		
Bettwaren	30	Bettwaren	30
Kerzen	30		
Kleinmöbel	75	Kleinmöbel	75
Lampen	30	Lampen	30
Saison	150		
Gartenartikel	350	Gartenartikel	350
KFZ-Zubehör	40	KFZ-Zubehör	40
Werkzeug	70	Werkzeug	70
Kassenzone	15		
Gartenpaletten	195	Gartenpaletten	195
Saisonwaren Muster	90		
nicht zentrenrelevant	1.090	nicht zentrenrelevant	790
Außenverkauf	145	Außenverkauf	145
Gesamtsumme	1.880	Gesamtsumme	1.880

Quelle: Sortimentsliste Thomas Philipps übermittelt an Stadt Lahr

Hinsichtlich der Flächenleistung sind nur wenige öffentlich zugängliche Quellen verfügbar. Im Jahr 2015 erwirtschafteten die rd. 250 Filialen einen Netto-Gesamtum-



satz von rd. 516 Mio. €¹⁹, was einem durchschnittlichen Brutto-Filialumsatz von rd. 2,3 Mio. € entspricht. Die Flächenleistung dürfte zwischen 1.500 und 2.000 €/ m² VKF liegen. Der sortimentsweise Umsatz dürfte je nach aktuellem Schwerpunkt stark schwanken, so dass der Einfachheit halber in dieser Kurzstellungnahme eine gleichmäßige Verteilung der Flächenleistung unterstellt wird.

Im Hinblick auf den zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 0) wird im Folgenden eine Flächenleistung von 2.000 €/ m² VKF zugrunde gelegt. Dieser Wert liegt deutlich über dem von der BBE angegebenen Wert von 1.000 bis 1.600 €/ m² VKF²⁰.

Damit ist im Vorhaben ein Umsatz von rd. 3,8 Mio. € anzusetzen.

In der folgenden Tabelle sind die für die Berechnungen unterstellten sortimentsweisen Obergrenzen für die einzelnen Sortimente dargestellt. Da das Planvorhaben auf 1.880 m² VKF begrenzt ist und ein Flächenlayout vorliegt, kann weder die Summe der sortimentsweisen Verkaufsflächen noch die Summe der sortimentsweisen Umsätze realisiert werden.

¹⁹ Bundesanzeiger nach www.handelsdaten.de sowie https://die-deutsche-wirtschaft.de/famu_top/thomas-philipps-gmbh-co-kg-im-familienunternehmen-ranking/ (Veröffentlichung vom 06.01.18; Zugriff am 27.06.18).

²⁰ BBE Handelsberatung GmbH: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 (für Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie), München, Dezember 2013, S. 44.



**Tab. 2: Planvorhaben Sonderpostenmarkt: Der Beurteilung zugrunde gelegtes Sortimentskonzept
- maximale Verkaufsfläche in m², maximaler Umsatz in Mio. €**

Sortimente	max. VKF	max. Umsatz
Nahrungs-/ Genussmittel	600	1,2
Lebensmittelhandwerk	---	---
Drogerie/ Parfümerie	600	1,2
Apotheke	---	---
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften*	300	0,6
Blumen/ Zoo* ¹⁾	600	1,2
kurzfristiger Bedarf²⁾	1.900	3,8
Bekleidung und Zubehör	600	1,2
Schuhe/ Lederwaren	600	1,2
Sport/ Freizeit	600	1,2
Spielwaren	600	1,2
Bücher*	300	0,6
Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK)/ Geschenke/ Hausrat	600	1,2
Haus-/ Heimtextilien	600	1,2
mittelfristiger Bedarf²⁾	1.900	3,8
Uhren/ Schmuck*	300	0,6
Foto/ Optik*	300	0,6
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	600	1,2
Elektro/ Leuchten ³⁾	950	1,9
Teppiche/ Bodenbeläge	950	1,9
baumarkt-/gartencenterspezifische Sortimente	950	1,9
Möbel	950	1,9
Autozubehör*	450	0,9
langfristiger Bedarf²⁾	1.900	3,8
insgesamt²⁾	1.900	3,8

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

*: es ist ein rechnerischer Wert; realistischere Weise kann nicht von einer Vollbelegung der insgesamt möglichen VKF ausgegangen werden

¹⁾ Angesichts der in Lahr nicht zentrenrelevanten Tiermöbel und lebende Tiere 600 m² angesetzt.

²⁾ Beurteilungsgrundlage bleibt weiterhin das vorgelegte Flächenkonzept.

³⁾ da sowohl Beleuchtungskörper, Lampen als auch Elektrogroßgeräte in Lahr nicht zentrenrelevant sind, ist hier die Maximalfläche für nicht zentrenrelevante Einzelsortimente angesetzt (nicht hingegen eine weitere Erhöhung für Elektrokleingeräte)

Quelle: Sortimentsliste Thomas Philipps übermittelt an Stadt Lahr; handelsdaten.de; BBE, München; eigene Vorschläge; 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 Verflechtungsbereich²¹ 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 jeweils alleinige Betrachtung der beiden Planvorhaben aus: Weder ist das andere Planvorhaben mit zu berücksichtigen noch ist im Hinblick auf das Kongruenzgebot der übrige Bestand mit einzubeziehen.

In Tab. 3 (folgende Seite) sind die rechnerisch maximalen Planumsätze des Sonderpostenmarktes (Tab. 2, S. 8) der Kaufkraft im Mittelbereich Lahr gegenübergestellt.

Dass der Umsatz des Sonderpostenmarktes nur einen Anteil von weniger als 1% an der Kaufkraft im Mittelbereich erreicht, ist vorrangig darauf zurückzuführen, dass angesichts des nicht vorhandenen Sortimentsschwerpunktes nahezu die gesamte Kaufkraft im Mittelbereich herangezogen wurde (Ausnahme: Lebensmittelhandwerk und Apotheken)²⁴.

Aber auch sortimentsbezogen erreicht der Anteil des maximalen Planumsatzes an der Kaufkraft lediglich im Sortimentsbereich Teppiche/ Bodenbeläge mit rd. 45% einen hohen Wert.

Damit hält das Vorhaben sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen das Kongruenzgebot ein.

²¹ 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.

²⁴ Selbst wenn nur auf die Kaufkraft in der Stadt abgestellt würde läge der Anteil nur bei knapp 2%.



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

Sortimente	max. Umsatz	Kaufkraft	Relation
Nahrungs-/ Genussmittel	1,2	234,5	1%
Drogerie/ Parfümerie	1,2	30,0	4%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0,6	8,8	7%
Blumen/ Zoo	1,2	12,7	9%
kurzfristiger Bedarf¹⁾	3,8	286,1	1%
Bekleidung und Zubehör	1,2	65,0	2%
Schuhe/ Lederwaren	1,2	16,7	7%
Sport/ Freizeit	1,2	15,1	8%
Spielwaren	1,2	15,4	8%
Bücher	0,6	10,5	6%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1,2	7,6	16%
Haus-/ Heimtextilien	1,2	8,8	14%
mittelfristiger Bedarf¹⁾	3,8	138,9	3%
Uhren/ Schmuck	0,6	8,4	7%
Foto/ Optik	0,6	9,5	6%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	1,2	38,3	3%
Elektro/ Leuchten	1,9	21,0	9%
Teppiche, Bodenbeläge	1,9	4,2	45%
baumarkt-/gartencenterspezifische Sortimente	1,9	46,1	4%
Möbel	1,9	39,7	5%
Sonstiges ²⁾	0,9	26,8	3%
langfristiger Bedarf¹⁾	3,8	193,8	2%
insgesamt¹⁾	3,8	618,8	1%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und Relationen kommen

¹⁾ Als Folge des zugrunde gelegten Flexibilisierungsansatzes kann weder in den einzelnen Fristigkeitsbereichen noch insgesamt die Summe der Maximalumsätze realisiert werden.

²⁾ im Planvorhaben nur Autozubehör

Quelle: Sortimentsliste Thomas Philipps übermittelt an Stadt Lahr; handelsdaten.de; BBE, München; eigene Vorschläge; 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. 4 u. Tab. 2, S. 8) 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 Sortimenten²⁵ - 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:

- 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.

- Da sich bei einer Vielzahl von Gravitationsrechnungen zur Ermittlung der Umverteilungen ergeben hat, 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 auszuschließen²⁶.

²⁵ Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2.3.

²⁶ 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.



- Da bei solchen Gravitationsrechnungen zur Ermittlung der Umverteilungen regelmäßig die höchsten Umverteilungen in der Standortgemeinde ermittelt werden, sind für Nachbargemeinden höhere Umverteilungen auszuschließen.

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

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

Sortimente	max. Planumsatz	Ist-Umsatz	Relation
Nahrungs-/ Genussmittel	1,2	101,9	1%
Drogerie/ Parfümerie	1,2	16,6	7%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0,6	3,7	16%
Blumen/ Zoo	1,2	3,6	33%
kurzfristiger Bedarf¹⁾	3,8	125,8	3%
Bekleidung und Zubehör	1,2	42,2	3%
Schuhe/ Lederwaren	1,2	7,2	17%
Sport/ Freizeit	1,2	10,3	12%
Spielwaren	1,2	5,4	22%
Bücher	0,6	5,1	12%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1,2	5,8	21%
Haus-/ Heimtextilien	1,2	2,1	56%
mittelfristiger Bedarf¹⁾	3,8	78,3	5%
Uhren/ Schmuck	0,6	2,0	30%
Foto/ Optik	0,6	5,4	11%
Medien	1,2	20,6	6%
Elektro/ Leuchten	1,9	11,9	16%
Teppiche/ Bodenbeläge	1,9	2,0	94%
baumarkt-/gartencenterspezif. Sort.	1,9	15,5	12%
Möbel	1,9	19,4	10%
Sonstiges ¹⁾	0,9	15,9	6%
langfristiger Bedarf	3,8	92,7	4%
Insgesamt	3,8	296,9	1%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und Relationen kommen

¹⁾ im Planvorhaben nur Autozubehör

Quelle: Sortimentsliste Thomas Philipps übermittelt an Stadt Lahr; handelsdaten.de; BBE, München; eigene Vorschläge; eigene Befragung März 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



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).

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

- 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).
- Hinsichtlich des **städtischen Einzelhandelskonzeptes** ist auf den Widerspruch zu verweisen, in dem das Vorhaben Thomas Philipps zu diesem steht: An einem nicht integrierten Standort soll allenfalls noch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein; zentrenrelevante Randsortimente sollen auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt werden. Der Widerspruch ist nur aufzulösen, wenn die Ausweisung des Planstandortes als Vorranggebiet im Einklang mit der städtebaulichen Situation zurückgenommen wird.
- Unabhängig davon, welcher Verkaufsflächenanteil den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen ist (vgl. Tab. 1, S. 6): Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente liegt - wie bei derartigen Betrieben üblich - weit über 10%.
- Das Konzentrationsgebot wird eingehalten (Kap. 2).
- Das Beeinträchtigungsverbot für das vorgelegte Flächenkonzept wird eingehalten. Zu beachten ist, dass im aktuellen B-Plan einige Sortimente aus dem Flächenkonzept Thomas Philipps nicht zulässig sind. Die unterstellten Flächenbelegungsdimensionen sind auf Grund der undefinierten Flächen (Saisonware etc.) lediglich als Berechnungsgrundlage, nicht aber als Maßstab für eine zukünftige Festsetzung zu verstehen. Damit der Sonderpostenmarkt überhaupt als akzeptable Abweichung von den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden kann, muss er als solcher auch festgesetzt werden, was sich im zulässigen Flächenkonzept widerzuspiegeln hat.