



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

**Gutachterliche Stellungnahme
zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes
in der Tumringer Straße (B-Plan
"Arndtstraße/ Tumringer Straße - Änderung 3")
im Auftrag der Stadt Lörrach**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 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

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Lörrach, 26. November 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:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	5
2.1 Hintergrund: Einzelhandelskonzepte und Verträglichkeit	5
2.2 Vorgehensweise zur Ableitung von sortimentsbezogenen Festsetzungen im B-Plan	6
2.3 Worst-case-Ansatz	8
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES STANDORTES (INTEGRATIONSGEBOT UND VOR- GABEN MÄRKTE- UND ZENTRENKONZEPT)	9
4. RELEVANTE IST-SITUATION	12
5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS	15
6. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES VORHABENS (AUCH KONGRUENZGEBOT)	18
7. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)	20
8. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	22

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Planstandort und umliegende zentrale (Versorgungs-)Bereiche	9
Karte 2: Planstandort und Umkreise (500 und 1.000 Meter)	11
Karte 3: Lebensmittel-Nahversorgungsangebot in Lörrach 2015 (teil-aktualisiert).....	14

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Bestehender Lidl-Markt von Süden	10
Foto 2: Bestehender Lidl-Markt von Süden	10
Foto 3: Wohnbebauung an der Tumringer Straße (nördlich Lidl-Markt)	10
Foto 4: Wohnbebauung an der Arndtstraße (östlich Lidl-Markt, von Süden)	10

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in der Stadt Lörrach insgesamt 2015: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Um- sätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	12
Tab. 2: Teil-aktualisierte Ist-Situation in den untersuchungsrelevanten Sorti- mentsbereichen in der Kernstadt sowie im Stadtteil Tumringen: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	13
Tab. 3: Kaufkraft im Umfeld des Lidl-Marktes, Planumsätze bei unterschiedlicher Größe des Vorhabens (VKF) sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent.....	19
Tab. 4: Minimale aktuelle Umsätze in der Kernstadt und in Tumringen, maximale zusätzliche Planumsätze sowie Relation der zusätzlichen Planumsätze zum Bestandsumsatz - Umsätze in Mio. €, Relationen in Prozent	21



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Lörrach (rd. 49.300 Einwohnerinnen und Einwohner¹), gemeinsam mit der Stadt Weil am Rhein (knapp 30.200 Einwohnerinnen und Einwohner) als Oberzentrum in der Region Hochrhein-Bodensee eingestuft², verfolgt seit mehr als 20 Jahren ihr - zwischenzeitlich mehrfach fortgeschriebenes - Märkte- und Zentrenkonzept (aktuelle Fassung von 2016). Mit einem solchen Einzelhandelskonzept soll vorrangig vermieden werden, dass eine Vielzahl von im Einzelfall verträglichen Vorhaben in der Summe zu einer Entwicklung führt, die nicht in Einklang mit den städtebaulichen Zielen insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung/ Stärkung der Zentren sowie einer verbrauchernahen Versorgung steht.

Allerdings entwickelt das Konzept selbst noch keine steuernde Wirkung: Diese kann sich erst entfalten, wenn eine Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.

Die Fa. Lidl hat für ihre Filiale in der Tumringer Straße 290 (Flst.-Nr. 13144/2) am 07.09.20 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Lebensmittelmarktes eingereicht. Der bestehende Lebensmitteldiscounter sollte von rd. 817 m² Verkaufsfläche (VKF)³ auf 1.700 m² VKF erweitert werden. Hilfsweise wurde eine Erweiterung auf 1.400 m² bzw. 1.000 m² VKF angefragt.

Dazu hat die GMA 2020 eine Auswirkungsanalyse erarbeitet⁴.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplans "Arndtstraße/ Tumringer Straße" aus den 1950er Jahren, der keine Festsetzungen/ Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen enthält. Insofern würde sich die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens derzeit ausschließlich nach § 34 BauGB richten: Entscheidend wäre - neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung - allein, ob die Erweiterung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 (3) BauGB hätte. Auswirkungen auf die Nahversorgung und städtebau-

¹ Alle Einwohnerangaben: Amtliche Einwohnerzahl nach Statistisches Landesamt, Stand 30.06.21.

² LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel). Im derzeit gültigen Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 von 1998 ist diese Einstufung nur als Vorschlag enthalten, Plansatz 2.1.1 (Vorschlag); damals war Lörrach zusammen mit Weil am Rhein als Mittelzentrum eingestuft, vgl. Plansatz 2.1.1 (nachrichtliche Übernahme).

³ Ursprünglich (2004) waren 800 m² VKF genehmigt worden, im Jahr 2010 wurde eine Erweiterung auf die derzeitige Größe von gut 815 m² genehmigt.

⁴ GMA: Auswirkungsanalyse zur Modernisierung des Lidl-Lebensmitteldiscounters an der Tumringer Straße in Lörrach (Auftraggeber: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG), Ludwigsburg, Juli 2020.



liche Ziele der Stadt wären ebenso wenig von Bedeutung wie regional- und landesplanerische Vorgaben.

Um die städtebaulichen Ziele der Stadt Lörrach, wie sie vor allem im Märkte- und Zentrenkonzept zum Ausdruck kommen, zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines qualifizierten B-Plans erforderlich. In diesem können hinsichtlich der Art der Nutzung Regelungen zur Gesamtgröße und sortimentsweise Maximalgrößen festgesetzt werden.

Im Hinblick auf die Ableitung der planungsrechtlichen Festsetzungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.11.20 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan "Arndtstraße/ Tumringer Straße - Änderung 3" gefasst und eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen. Dadurch soll verhindert werden, dass bis zum Satzungsbeschluss des B-Plans Vorhaben genehmigt werden müssen, die den in der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss dargelegten Zielsetzungen widersprechen und damit das Planungsziel vereiteln können.

Die Bekanntmachung für den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan und für die Veränderungssperre erfolgte am 20.11.20.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt der Fa. Lidl am 20.11.20 einen ablehnenden Vorbescheid übermittelt. Gegen diesen hat die Fa. Lidl mit Schreiben vom 08.01.21 Widerspruch eingelegt.

Als Grundlage für den B-Plan soll im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme abgeleitet werden, welche Größe des Lidl-Marktes insgesamt und sortimentsbezogen mit dem Märkte- und Zentrenkonzept vereinbar wäre.

Die Stadt Lörrach hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das die dem Märkte- und Zentrenkonzept zugrunde liegenden Gutachten erarbeitet hatte⁵, mit einer im B-Planverfahren verwendbaren gutachterlichen Stellungnahme zu dem Vorhaben beauftragt.

⁵ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach - vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung - Endbericht, Lörrach, Oktober 2016; zum ursprünglichen Konzept von 1998 AGENDA (seit 1.8.03 Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung): Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Lörrach - Endbericht, Lörrach, Juli 1998. Auch für die Fortschreibungen in den Jahren 2004 und 2008/ 2009 hatte das Büro Dr. Acocella die zugrunde liegenden Gutachten erstellt.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind dabei auch die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung⁶ zu berücksichtigen, wie sie sich aus dem LEP und dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee ergeben.

- Da Lörrach (gemeinsam mit Weil am Rhein) landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft ist⁷, wird das Konzentrationsgebot⁸ eingehalten, sodass auf dieses nicht weiter einzugehen ist.
- Der Markt muss das Integrationsgebot erfüllen, d.h. einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung aufweisen.
- Der erweiterte Markt muss dem Kongruenzgebot entsprechen: Er darf nicht in größerem Maß auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt (bzw. des Verflechtungsbereichs) angewiesen sein. Angesichts der Zielsetzung - zum Märkte- und Zentrenkonzept passende Größe - kann von dessen Einhaltung ausgegangen werden.
- Schließlich dürfen von der Erweiterung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung - weder in Lörrach noch in benachbarten Gemeinden - ausgelöst werden (Beeinträchtigerbot). Bei Erweiterungen reicht das Abstellen auf den zusätzlichen Umsatz. Da vorliegend ein Abriss des bestehenden Marktes vorgesehen ist, entfällt das Bau-recht für diesen, sodass sich baurechtlich keine andere Beurteilung ergibt.

Vor diesem Hintergrund waren die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2),
- Beurteilung des Planstandorts vor dem Hintergrund der landesplanerischen Ziele sowie des Märkte- und Zentrenkonzeptes (vgl. Kap. 3),
- Darstellung der relevanten Ist-Situation (vgl. Kap. 4),
- Berechnung der im Vorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsflächen (vgl. Kap. 5),
- Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung sowie der Einhaltung des Kongruenzgebots (vgl. Kap. 6) und
- Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigerbots (vgl. Kap. 7).

⁶ LEP 2002; Regionalplan Hochrhein-Bodensee.

⁷ LEP 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel).

⁸ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (nachrichtliche Übernahme). Der Einzelhandelserlass ist zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.



Das "Design" der Stellungnahme berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Stellungnahme ist so aufgebaut, dass sie im B-Planverfahren verwendet werden kann.

Vor allem im Hinblick auf die einzuhaltenden regional- und landesplanerischen Ziele wurden das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband sowie die IHK Hochrhein-Bodensee und der Handelsverband Südbaden frühzeitig einbezogen, um zu klären, ob diese die Vorgehensweise - einschließlich der hinreichenden Aktualität der zugrunde gelegten Daten - und die abgeleiteten Bewertungen teilen. Dies erfolgte auf Grundlage der Übermittlung des Entwurfs der vorliegenden Stellungnahme sowie einer Videokonferenz am 12.08.21.

2. METHODIK

2.1 Hintergrund: Einzelhandelskonzepte und Verträglichkeit

Einzelhandelskonzepte wie das Lörracher Märkte- und Zentrenkonzept dienen in erster Linie dazu, nicht nur die Verträglichkeit *einzelner Vorhaben* zu betrachten, sondern auch die *summarische Wirkung* für sich genommen verträglicher Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen. Auch wenn jedes Vorhaben - gemessen an den allein durch dieses verursachten Auswirkungen - verträglich ist, kann die Summe solcher Vorhaben Wirkungen auslösen, die in keiner Weise mit den städtebaulichen Zielen für eine stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Entwicklung vereinbar sind, sondern diesen zuwiderlaufen. Dabei geht es vorrangig um die Entwicklung der Zentren sowie die Sicherung einer möglichst verbrauchernahen Versorgung.

Solche Vorhaben sollen - unabhängig von den durch diese ausgelösten Auswirkungen - verhindert werden.

Insofern ist bezüglich der Verträglichkeit von Vorhaben zu unterscheiden:

- Im unbeplanten Innenbereich kommt es selbst bei Vorliegen eines Einzelhandelskonzeptes (neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) ausschließlich darauf an, ob von einem Vorhaben *schädliche Auswirkungen* auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 (3) BauGB (nicht hingegen auf Nahversorgungsstandorte/ -zentren, die keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen) ausgehen.
- Bei Aufstellung eines B-Plans sind hingegen auch ohne Einzelhandelskonzept darüber hinaus *wesentliche Beeinträchtigungen* zentraler Versorgungsbereiche sowie der zentralörtlichen Funktion im Sinne des § 2 (2) BauGB relevant; bei großflächigen Vorhaben ("Einzelhandelsgroßprojekte") sind darüber hinaus die verbindlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung zu beachten.
- Bei Vorliegen eines Einzelhandelskonzeptes ist bei der Aufstellung eines B-Plans nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB auch dieses zu berücksichtigen. Zum einen betrifft dies auch nicht großflächige Vorhaben, zum anderen sind in diesem Fall auch Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte/ -zentren, die keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen, zu berücksichtigen. Schließlich sind die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.



2.2 Vorgehensweise zur Ableitung von sortimentsbezogenen Festsetzungen im B-Plan

Zunächst ist der Planstandort vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Konzentrations- und Integrationsgebot) sowie des Märkte- und Zentrenkonzeptes zu beurteilen (vgl. Kap. 3).

Im Hinblick auf die Dimensionierung (sowohl Märkte- und Zentrenkonzept als auch Kongruenzgebot) und die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot) ist das Vorhaben mit sortimentsweisen Verkaufsflächen (die im B-Plan - sofern verträglich - festgesetzt werden können) und sortimentsweisen Umsätzen darzustellen (Kap. 5). Dabei genügt ein Abstellen auf die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren.

Um einen möglichst lange "haltbaren" B-Plan zu erreichen, schlagen wir vor, einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen (Festsetzung sortimentsweiser Obergrenzen, die in der Summe über die insgesamt zulässige Verkaufsfläche hinausgehen).

Hinsichtlich der Gesamtgröße werden zunächst die drei von der Fa. Lidl angegebenen Größen - 1.700 m² VKF, 1.400 m² und 1.000 m² VKF - zugrunde gelegt.

Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist bei der Ableitung der zu erwartenden Umsätze ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 2.3).

Dabei erfolgt auch ein Vergleich mit den von der GMA auf Grundlage des "Marktanteilkonzeptes" abgeleiteten Umsatzerwartungen⁹.

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot reicht das Abstellen auf den *zusätzlichen* Umsatz aus, da die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; der (beibehaltene bzw. wiederhergestellte) Bestand löst keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen aus¹⁰.

Im Hinblick auf die standortgerechte Dimensionierung (Märkte- und Zentrenkonzept) erfolgt ein Vergleich des *gesamten* Planumsatzes im erweiterten Markt mit der Kaufkraft im fußläufigen Umfeld des Markes (500 m Luftlinie; Kap. 6). Dafür hat die Stadt Lörrach aktuelle Bevölkerungsdaten auf Baublockbasis zur Verfügung gestellt.

Dabei *könnten* in diesem Umkreis grundsätzlich konkretisierte Wohnbauvorhaben, die in absehbarer Zeit realisiert werden sollen, berücksichtigt werden. Im Hinblick auf den zu verfolgenden worst-case-Ansatz erfolgt allerdings keine Berücksichtigung: Die Planungen für die "Neue Mitte Nordstadt" sehen zwar zusätzlichen Woh-

⁹ GMA, a.a.O., S. 30f.

¹⁰ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

nungsbau vor (Ersatz von Zeilenbauten zwischen Haager Straße und Wintersbuckstraße durch rund 250 neue Wohnungen), aber es ist auch vorgesehen, hier einen Nahversorger für die Nordstadt zu realisieren¹¹.

Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt¹². In diesem Zusammenhang wird auch dargelegt, dass bei einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben das Kongruenzgebot eingehalten ist (für das auch auf die Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Teil-Oberzentrums Lörrach abgestellt werden könnte¹³).

Abschließend ist darzulegen, dass bei dem standortgerecht dimensionierten Vorhaben auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird (Kap. 7). Dafür wird der maximale *zusätzliche* Planumsatz mit dem Mindest-Bestandsumsatz in den Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens - Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - im nächstgelegenen Teil der Stadt Lörrach verglichen.

Ergibt sich aus diesem Vergleich von Plan- und Bestandsumsatz, dass auf dieser Grundlage ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot ausgeschlossen werden kann, so ist eine vertiefte Untersuchung nicht erforderlich.

Für die Bestandsumsätze erfolgt zunächst ein Rückgriff auf die für die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes erfassten Daten (Kap. 5). Da diese (Erhebung im Juni und Juli 2015¹⁴) im Hinblick auf die zwischenzeitlich hohen Anforderungen an die Aktualität der Daten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als vergleichsweise alt anzusehen sind, wurde für die Betriebe mit untersuchungsrelevanten Angeboten im relevanten Stadtbereich durch Internetrecherche (Homepages der jeweiligen Betreiber) sowie vor Ort ihr weiteres Bestehen überprüft: Auf diese Weise kann ausgeschlossen werden, dass der Bestand zu hoch angesetzt wird. Darüber hinaus wurden die sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit überprüft: Soweit sich hier *Rückgänge* der Flächenleistungen ergeben haben, wurden diese berücksichtigt (nicht hingegen eine *Zunahme*): Auch auf diese Weise kann ausgeschlossen werden, dass der Bestandsumsatz zu hoch angesetzt wird. Allerdings

¹¹ Wohnbau Lörrach: Neue Mitte Nordstadt - Realisierungswettbewerb (Veröffentlichung), Lörrach, Februar 2021, insbes. S. 4, 22f., 26 u. 32f.

¹² IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021.

¹³ Auch für nahversorgungsrelevante Sortimente wird weder im LEP noch im Einzelhandelserlass eine abweichende Regelung vorgegeben - obwohl bei diesen zentralen Orten regelmäßig eher keine Versorgungsaufgabe für den Verflechtungsbereich zukommt.

¹⁴ Büro Dr. Acocella, a.a.O., S. 14.



war selbst ohne eine solche Modifizierung der Bestandsdaten von vornherein davon auszugehen, dass die Daten in Anbetracht der Höhe des Zusatzumsatzes *bei standortgerechter Dimensionierung* als hinreichend aktuell anzusehen sind.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften 2015 erfolgte jeweils sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht insgesamt dem Lebensmittel- bzw. Drogeriebereich zugerechnet, sondern die Sortimente wurden einzeln erfasst¹⁵.

Die Berechnung der Umsätze des bestehenden Einzelhandels, soweit diese nicht im Rahmen der Befragung angegeben wurden, erfolgte auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit¹⁶.

Als Ergebnis wird eine Festsetzungsstruktur für den B-Plan vorgeschlagen (Kap. 8).

2.3 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend¹⁷ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden, in keinem Fall mithin für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen z.B. eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens). Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung des Vorhabens angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

¹⁵ Büro Dr. Acocella, a.a.O., S. 15.

¹⁶ Ebd. S. 16.

¹⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

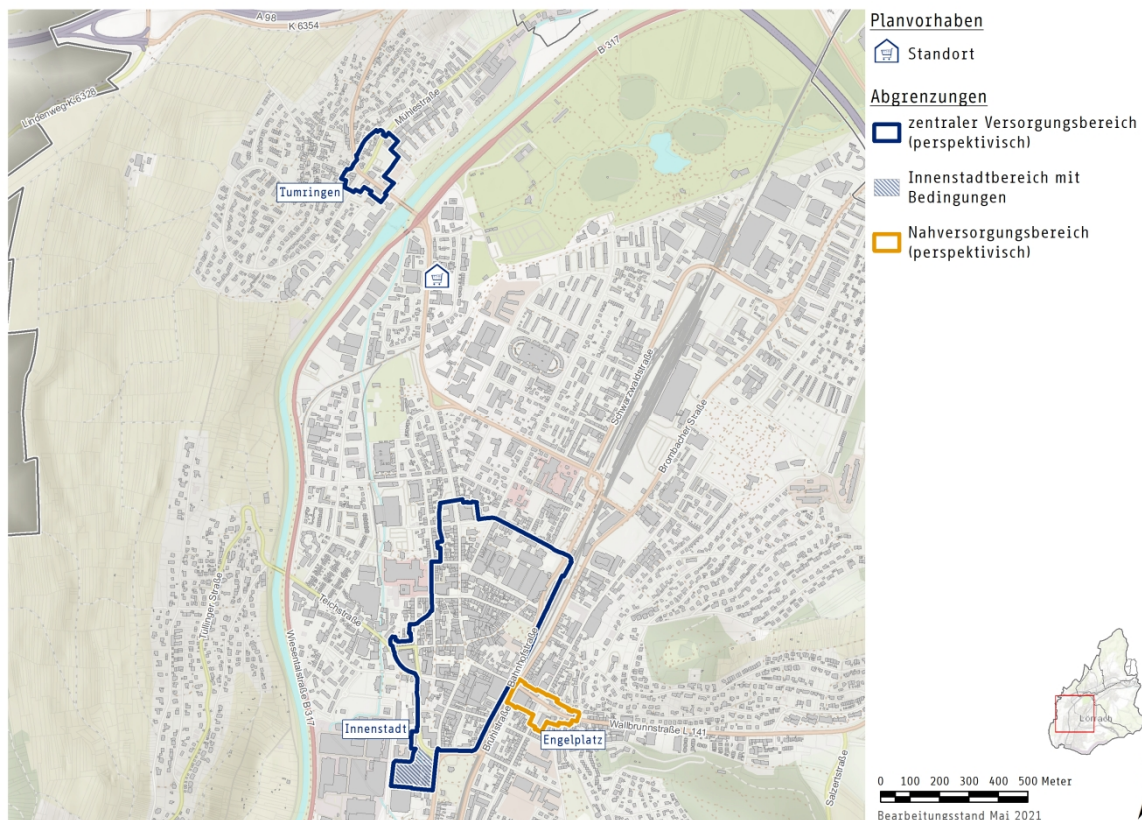
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES STANDORTES (INTEGRATIONSGEBOT UND VORGABEN MÄRKTE- UND ZENTRENKONZEPT)

Der Standort des Vorhabens (vgl. Foto 1f., S. 10) liegt im Norden der Kernstadt an der Tumringer Straße, die von der Innenstadt in nördliche Richtung verläuft, zwischen dieser und der Arndtstraße.

Der Standort liegt außerhalb der abgegrenzten Zentren der Stadt (vgl. Karte 1).

- Die Entfernung zur Innenstadt beträgt etwa 800 Meter,
- die Entfernung zum Nahversorgungszentrum Tumringen (perspektivische Abgrenzung) beträgt etwa 300 Meter.

Karte 1: Planstandort und umliegende zentrale (Versorgungs-)Bereiche



Quelle: Stadt Lörrach; Büro Dr. Acocella, a.a.O., Karten 2 u. 20; eigene Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Im Umfeld des Standortes findet sich Wohnbebauung (vgl. Fotos S. 10).

Somit ist **das Integrationsgebot¹⁸ eingehalten**: Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist regional- und landesplanerisch zulässig.

¹⁸ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel), vgl. auch Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2; Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (nachrichtliche Übernahme).



Foto 1: Bestehender Lidl-Markt von Süden



Quelle: eigenes Foto, April 2021

Foto 2: Bestehender Lidl-Markt von Süden



Quelle: eigenes Foto, April 2021

Foto 3: Wohnbebauung an der Tumringer Straße (nördlich Lidl-Markt)



Quelle: eigenes Foto, April 2021

Foto 4: Wohnbebauung an der Arndtstraße (östlich Lidl-Markt, von Süden)



Quelle: eigenes Foto, April 2021

Angesichts der Lage außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, aber an einem integrierten Standort, sowie der weit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angebote (vgl. Kap. 5) ergibt sich aus dem **Märkte- und Zentrenkonzept** als **Voraussetzung** für eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes die **standort-gerechte Dimensionierung**¹⁹.

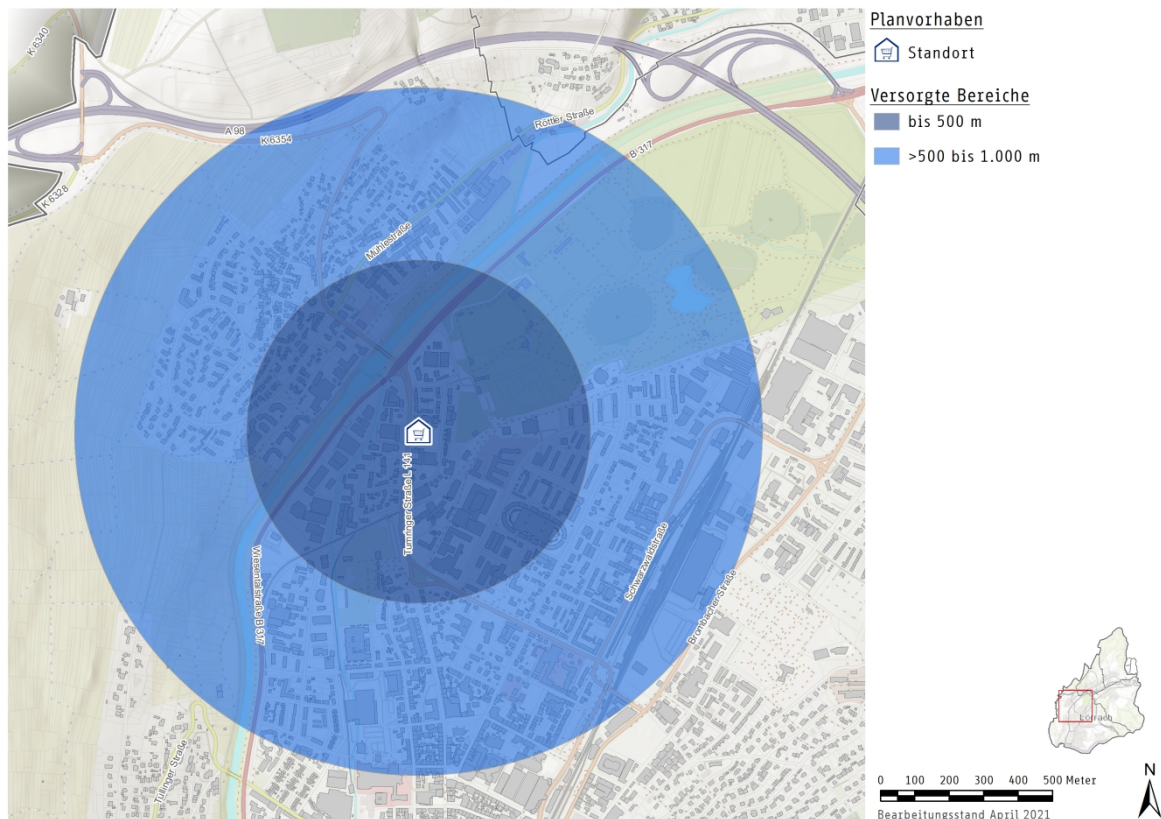
Dabei ist im Bereich der Kernstadt auf die im unmittelbaren Umfeld (500 Meter-Radius) zu verzeichnende Einwohnerinnen- und Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Bestands an integrierten Standorten abzustellen; eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung)²⁰.

¹⁹ Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 114ff.).

²⁰ Ebd. S. 115f.

Der Standort ist aus der nördlichen Kernstadt, insbesondere auch aus einem großen Teil der ausschließlich durch den Lidl-Markt nahversorgten Nordstadt (vgl. Kap. 4, insbes. Karte 3, S. 14), sowie aus einem großen Teil des Stadtteils Tumringen zu Fuß erreichbar: Aus diesen Siedlungsbereichen beträgt die Entfernung weniger als 500 m (Luftlinie)²¹ (vgl. auch zum Folgenden Karte 2).

Karte 2: Planstandort und Umkreise (500 und 1.000 Meter)



Quelle: Stadt Lörrach; eigene Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Im Umfeld von 500 Metern leben mit etwa 3.500 gut 7% der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Lörrach; in einem Umkreis von 1.000 Metern ist dies mit mehr als 10.000 gut ein Fünftel der gesamtstädtischen Einwohnerinnen und Einwohner.

²¹ Vgl. zur Bedeutung dieser Entfernung Büro Dr. Acocella, a.a.O., S. 83.



4. RELEVANTE IST-SITUATION

Insgesamt sind 2015 nahezu 90 Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie erfasst worden. Nahezu drei Fünftel der Betriebe finden sich in der Kernstadt.

Bei rd. 25 Betrieben handelt es sich um Lebensmittelbetriebe mit umfassendem Angebot, von denen sich ebenfalls nahezu drei Fünftel in der Kernstadt finden.

In der folgenden Tabelle ist zunächst die Ist-Situation für das Jahr 2015 in den beiden Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens dargestellt.

Tab. 1: Ist-Situation in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in der Stadt Lörrach insgesamt 2015: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		ZVB IS	sonst. ZVB	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	23.050	19%	21%	30%	30%	143,9	102,2	141%
Drogerie/ Parfümerie	4.375	52%	7%	12%	30%	28,5	13,6	209%
gesamt	27.425	24%	19%	27%	30%	172,4	115,8	149%

ZVB (IS) = zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt) sonst. ZVB = sonstige ZVB inkl. NV-Bereiche
s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: eigene Befragung/ Erhebung Juni/ Juli 2015; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Gesamtstädtisch waren in beiden Sortimentsbereichen deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Das Angebot findet sich jeweils weit überwiegend an integrierten Standorten; im Bereich Drogerie/ Parfümerie sogar weit überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen.

Die folgende Tabelle zeigt entsprechend die im Hinblick auf den worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.3) teil-aktualisierte Ist-Situation für die Kernstadt und den Stadtteil Tumringen, wobei zum einen überprüft wurde, ob die 2015 erfassten Betriebe noch vorhanden sind²² und der Umsatz jeweils reduziert wurde, sofern sich die sortiments- und betreiberbezogene Flächenleistung inzwischen reduziert hat (vgl. Kap. 2.2). Insofern handelt es sich um eine untere Grenze, da weder neue Geschäfte (z.B. Hieber und DM im Wohn- und Geschäftshaus "Lö") noch ein Anstieg der Leistungsfähigkeit (insbesondere im Jahr 2020 im Lebensmittelbereich), berücksichtigt wurden.

²² Von der 2015 ermittelten Verkaufsfläche von rd. 21.750 m² sind gut 1.800 m² nicht mehr vorhanden (inkl. z.B. netto-Markt Tumringen und derzeit geschlossener Rewe-Markt auf dem Vogelbachareal).

Tab. 2: Teil-aktualisierte Ist-Situation in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in der Kernstadt sowie im Stadtteil Tumringen: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		ZVB IS	sonst. ZVB	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	16.100	27%	3%	37%	33%	103,3	55,7	186%
Drogerie/ Parfümerie	3.825	58%	1%	10%	31%	25,1	7,2	348%
gesamt	19.925	33%	3%	32%	33%	128,4	62,9	204%

ZVB (IS) = zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt) sonst. ZVB = sonstige ZVB inkl. NV-Bereiche
s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: eigene Befragung/ Erhebung Juni/ Juli 2015; eigene Überprüfung November 2021;
www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Bezogen ausschließlich auf die Kernstadt und den Stadtteil Tumringen liegen die Kaufkraftzuflüsse in beiden Sortimentsbereichen selbst ohne Berücksichtigung zusätzlicher Geschäfte sowie von Erhöhungen der Flächenleistungen noch höher als in der Gesamtstadt im Jahr 2015. Die Lageanteile sind ähnlich wie in der Gesamtstadt; allerdings kommt der Innenstadt (schon ohne Berücksichtigung des Wohn- und Geschäftshauses "Lö") höheres, den übrigen Zentren kaum Gewicht zu.

Insbesondere im Lebensmittelbereich kommt neben dieser quantitativen Betrachtung im Hinblick auf die *Nahversorgung* auch der räumlichen Komponente erhebliche Bedeutung zu.

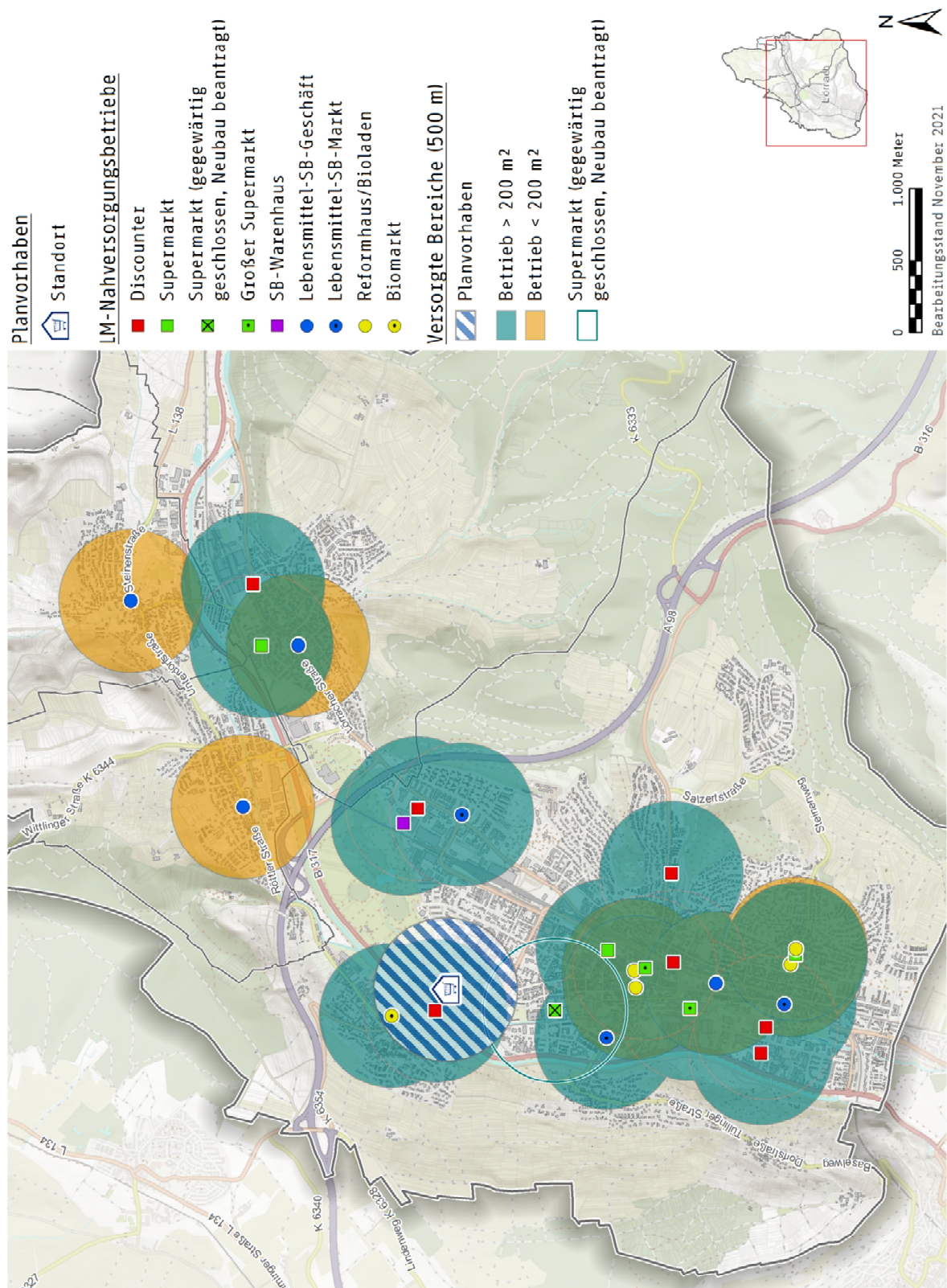
In Karte 3 (folgende Seite) ist die räumliche Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich für 2015, allerdings teil-aktualisiert²³, dargestellt, wobei das Erweiterungsvorhaben schraffiert hervorgehoben ist.

Es zeigt sich, dass Teilbereiche der nördlichen Kernstadt ohne fußläufige Lebensmittelnahversorgung sind und für einen Teil der Nordstadt der Lidl-Markt den einzigen zu Fuß erreichbaren Lebensmittelmarkt darstellt. Somit ist für etwa ein Drittel der im Umkreis um den Lidl-Markt lebenden Einwohnerinnen und Einwohner dieser der nächstgelegene Lebensmittelanbieter.

Bei einer Erweiterung ist zu beachten, dass sich die Nahversorgungssituation dadurch nicht ändert: Die zu verzeichnende Lücke in der nördlichen Kernstadt bleibt unverändert.

²³ Der Lebensmitteldiscounter in Tumringen wurde zwischenzeitlich geschlossen. Der Rewe-Markt auf dem Vogelbachareal ist derzeit geschlossen; für diesen ist aber bereits ein Neubau beantragt.

Karte 3: Lebensmittel-Nahversorgungsangebot in Lörrach 2015 (teil-aktualisiert)



Anmerkung: Der Rewe-Markt auf dem Vogelbachareal ist derzeit geschlossen; für diesen ist aber bereits ein Neubau beantragt.

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung/ Befragung Juni/ Juli 2015; eigene Überprüfung November 2021, Kartengrundlage: Stadt Lörrach; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Für den erweiterten Lidl-Markt wird eine Größe von 1.700 m² VKF angestrebt. Hilfsweise sind Größen von 1.400 bzw. 1.000 m² VKF angefragt.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts²⁴.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Gesamtvorhabens (auch bezüglich des Kongruenzgebots) als auch im Hinblick auf die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen ist der (Zusatz-)Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei kann im B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt²⁵.

In einem Lebensmitteldiscounter sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren sowie - hinsichtlich ihrer Wirkungen kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten²⁶. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im erweiterten Lebensmitteldiscounter 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden können.

²⁴ 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."*

²⁵ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2005 auf rd. 41% gesteigert werden und erreicht aktuell (2020) rd. 44%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 23% (2005); zwischenzeitlich erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der knapp über demjenigen von 1991 liegt (rd. 32%).

²⁶ Daneben ist in einem Lebensmitteldiscounter in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 50 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen.



Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Märkte- und Zentrenkonzept um nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevante Sortimente²⁷ und gemäß Einzelhandelserlass um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente²⁸.

Zukunftsfähiger B-Plan (Flexibilisierungsansatz)

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan halten wir es für angezeigt, neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Obergrenzen für einzelne Sortimente festzusetzen, die in der Summe die Gesamtverkaufsfläche überschreiten.

Für das Planvorhaben schlagen wir die folgenden Obergrenzen vor:

- 90% der gesamten Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und
- 10% für Drogerie/ Parfümerie.
- Weitere Sortimente können auf "Kleinstflächen" von z.B. max. 50 m² VKF je Sortiment ermöglicht werden, um auch weitere in Lebensmitteldiscountern übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Schnittblumen) zu ermöglichen.
- Die im Hinblick auf ihre Auswirkungen problematischen, allerdings hinsichtlich dieser kaum zu fassenden Aktionswaren (regelmäßig, inzwischen häufig zweimal wöchentlich wechselnd), sollten darüber hinaus auf max. 15% der gesamten Verkaufsfläche begrenzt werden.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Lebensmitteldiscountern regelmäßig nicht überschritten. Deren Festsetzung dient auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes".

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.3) wird die im Jahr 2020 von Lidl-Märkten erreichte Flächenleistung von rd. 8.600 €/ m² VKF²⁹ angesetzt³⁰; eine Erhöhung erscheint angesichts des Sondereinflusses "Corona" im

²⁷ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Tab. 6 (S. 113).

²⁸ Einzelhandelserlass, Anlage.

²⁹ EHI nach handelsdaten.de. Zwar wird im aktuellen Hahn Retail Report für Lidl-Märkte eine Flächenleistung von 9.570 €/ m² VKF angegeben; angesichts der Veränderung zum Vorjahr (+ 7,53%) gehen wir allerdings davon aus, dass hier ein falscher Wert angegeben ist: Korrekt wären demnach etwa 7.980 €/ m² VKF; vgl. bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2021/22, S. 30f.

³⁰ Diese Flächenleistung liegt um rd. 21% über der von Lebensmitteldiscountern in Deutschland im Jahr 2020 durchschnittlich erreichten Flächenleistung von rd. 7.120 €/ m² VKF; eigene Berechnungen auf Grundlage EHI nach handelsdaten.de.

Jahr 2020 nicht erforderlich.

Damit ist

- in einem Markt mit 1.700 m² VKF ein Umsatz von rd. 14,6 Mio. € (rd. 13,2 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,5 Mio. € im Bereich Drogeriewaren³¹) als maximal erreichbar anzusehen, wovon rd. 7,6 Mio. € (rd. 6,8 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,8 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zusätzlichen Umsatz darstellen;
- in einem Markt mit 1.400 m² VKF ein Umsatz von rd. 12,0 Mio. € (rd. 10,8 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,2 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) als maximal erreichbar anzusehen, wovon rd. 5,0 Mio. € (rd. 4,5 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,5 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zusätzlichen Umsatz darstellen;
- in einem Markt mit 1.000 m² VKF ein Umsatz von rd. 8,6 Mio. € (rd. 7,7 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,9 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) als maximal erreichbar anzusehen, wovon rd. 1,6 Mio. € (rd. 1,4 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,2 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zusätzlichen Umsatz darstellen.

In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils nur geringfügige Umsätze zu erwarten.

Wird die von der GMA auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes ermittelte Umsatzleistung eines Marktes mit 1.700 m² VKF (Flächenleistung rd. 7.060 €/ m² VKF³²) mit dem hier angesetzten Wert verglichen, so zeigt sich, dass der GMA-Wert rd. 18% unter der hier angesetzten, von Lidl im Durchschnitt in Deutschland erreichten Flächenleistung bleibt.

Zwar führt die GMA an, dass bei zunehmender Verkaufsfläche von einer geringeren Flächenleistung auszugehen sei³³, aber bei Berücksichtigung des gerichtlich geforderten worst-case-Ansatzes erscheint eine unter dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenleistung angesichts der Nähe zur Schweiz wenig plausibel.

Die hier angesetzte Flächenleistung entspricht hingegen einem realitätsnahen worst case.

³¹ Durch Rundungen kann es hier und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.

³² GMA, a.a.O., S. 31; Herleitung des Umsatzes auf S. 30.

³³ Ebd., S. 31.



6. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES VORHABENS (AUCH KONGRUENZGEBOT)

Um dem Märkte- und Zentrenkonzept zu entsprechen, muss das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein (vgl. Kap. 3).

Um zu beurteilen, ob ein Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, sind die zu erwartenden maximalen Planumsätze (vgl. Kap. 5) mit der Kaufkraft im fußläufigen Umfeld des Planstandortes³⁴ zu vergleichen. Im Hinblick auf das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wäre es ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohnerinnen und Einwohner im fußläufigen Nahbereich (etwa 500 Meter Luftlinie) versorgen würde (vgl. Kap. 3, insbes. auch Karte 2, S. 11).

Dementsprechend ist auf die Kaufkraft der etwa 3.500 Einwohnerinnen und Einwohner im zu Fuß erreichbaren Standortumfeld abzustellen.

Angesichts der bestehenden Nahversorgungslücke in der Nordstadt (vgl. Kap. 4, Karte 3, S. 14) *könnten* darüber hinaus zwar grundsätzlich die dort nicht nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner zusätzlich berücksichtigt werden. Dies würde voraussetzen, dass eine Schließung dieser Nahversorgungslücke durch einen zusätzlichen Markt für unrealistisch gehalten wird³⁵, d.h. dass es Ziel der Stadt Lörrach wäre, diese Lücke durch den Lidl-Markt zu schließen. Zusätzlich *könnte* in diesem Fall berücksichtigt werden, dass in der Nordstadt durch geplanten Wohnungsbau mit etwa 250 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen ist.

Allerdings ist im Rahmen der vorgesehenen Wohnbaumaßnahmen in der Nordstadt auch die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgers (unter 800 m² VKF) für die Nordstadt vorgesehen, sodass dieses Vorgehen nicht in Frage kommt.

In der folgenden Tabelle sind für die angestrebte Größe von 1.700 m² VKF sowie für die hilfsweise angefragten Größen von 1.400 bzw. 1.000 m² VKF die entsprechenden Relationen und die diesen zugrunde liegenden Kaufkraft- und Umsatzdaten dargestellt.

³⁴ Diese ergibt sich aus der Einwohnerinnen- und Einwohnerzahl und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel; IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021.

³⁵ Vgl. auch Büro Dr. Acocella, a.a.O., S. 141.

Tab. 3: Kaufkraft im Umfeld des Lidl-Marktes, Planumsätze bei unterschiedlicher Größe des Vorhabens (VKF) sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK)	Planumsatz bei VKF ...			Relation zu KK bei VKF ...		
		1.700 m ²	1.400 m ²	1.000 m ²	1.700 m ²	1.400 m ²	1.000 m ²
Nahrungs-/ Genussmittel	9,0	13,2	10,8	7,7	146%	121%	86%
Drogerie/ Parfümerie	1,2	1,5	1,2	0,9	126%	103%	74%
Summe	10,2	14,6	12,0	8,6	144%	119%	85%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Stadt Lörach, Fachbereich Vermessung, 2021 - 0016; EHI nach handelsdaten.de; IFH Köln (2021); eigene Berechnungen

Die Relationen zeigen, dass der **Lebensmittelmarkt in der beantragten Größe von 1.700 m² VKF nicht standortgerecht dimensioniert** ist, da er zwingend auf Zuflüsse von außerhalb des fußläufigen Umfelds angewiesen wäre. Dies gilt **ebenso für eine Größe von 1.400 m² VKF**. Dagegen wäre ein **Markt mit 1.000 m² VKF standortgerecht dimensioniert**: Die Kaufkraft im fußläufigen Umfeld reicht aus, um die unter worst-case-Aspekten hochgerechneten maximalen Planumsätze zu generieren - auch wenn der Anteil an der Kaufkraft im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (rd. 86%) weit über dem Marktanteil von Discontnern (rd. 44,1%³⁶) liegt.

Wenn ein Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, mithin schon nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des fußläufigen Umfelds angewiesen ist, so ist es erst recht nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt Lörach (oder gar des Verflechtungsbereichs) angewiesen - und schon gar nicht in einer Höhe, die der Einzelhandelserlass als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt³⁷. Somit **hält das Vorhaben das Kongruenzgebot ein**³⁸.

³⁶ EHI nach handelsdaten.de.

³⁷ Der Einzelhandelserlass präzisiert das Kongruenzgebot in Ziff. 3.2.1.4 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."

³⁸ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (nachrichtliche Übernahme).



7. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge, d.h. städtebauliche Entwicklung und Ordnung, und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde
- sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen³⁹.

Zunächst *könnte* auf die Auswirkungsanalyse der GMA verwiesen werden, nach der selbst bei einer Erweiterung des Lidl-Marktes auf 1.700 m² VKF sämtliche Umverteilungswirkungen weit unter dem im Einzelhandelserlass angegebenen Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10%⁴⁰ - und auch unter dem bisweilen herangezogenen niedrigeren Anhaltswert von 7% - bleiben⁴¹.

Selbst wenn berücksichtigt wird,

- dass der von der GMA abgeleitete Planumsatz eher keinen worst case darstellt (vgl. Kap. 5),
- dass nicht nachvollziehbar ist, warum die relativen Umverteilungen gegenüber dem Einzelhandel in der Zone II deutlich höher liegen als gegenüber dem Einzelhandel in der deutlich näher zum Lidl-Markt gelegenen Zone I,
- und dass es wenig wahrscheinlich erscheint, dass mehr als ein Viertel des zusätzlichen Umsatzes zu Umverteilungen v.a. in der Schweiz führen soll,

kann auf dieser Grundlage abgeleitet werden, dass ein standortgerecht dimensionierter Markt mit wesentlich weniger als 1.700 m² VKF nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen führen wird.

Zur Absicherung wurde ergänzend auf den im Jahr 2015 abgeleiteten Umsatz in den beiden Hauptsortimentsbereichen, angesichts des Datenalters vorsichtshalber abgesichert gegen eine mögliche Überschätzung (vgl. Kap. 4), abgestellt.

Im Hinblick auf die maximal möglichen Umverteilungen kann der mit der Erweiterung verbundene, unter realitätsnahen worst-case-Aspekten abgeleitete maximale Zusatzumsatz im Planvorhaben (vgl. Kap. 5) in Relation zum Bestandsumsatz in den

³⁹ Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansätze 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (nachrichtliche Übernahme).

⁴⁰ Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2.3.

⁴¹ GMA, a.a.O., S. 33ff.

entsprechenden Sortimentsbereichen in der Kernstadt und in Tumringen (vgl. Kap. 4, Tab. 2, S. 13) gesetzt werden.

Diese Relationen sind in der folgenden Tabelle für die Erweiterung auf die beantragte Größe von 1.700 m² VKF dargestellt.

Tab. 4: Minimale aktuelle Umsätze in der Kernstadt und in Tumringen, maximale zusätzliche Planumsätze sowie Relation der zusätzlichen Planumsätze zum Bestandsumsatz - Umsätze in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Ist-Umsatz	zusätzlicher Planumsatz	Relation Zusatz-zu Ist-Umsatz
Nahrungs-/ Genussmittel	103,3	6,8	7%
Drogerie/ Parfümerie	25,1	0,8	3%
Summe	128,4	7,6	6%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: eigene Befragung/ Erhebung Juni/ Juli 2015; eigene Überprüfung November 2021; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; Stadt Lörrach; eigene Berechnungen

Umverteilungen in Höhe der dargestellten Relationen würden durch die Erweiterung ausgelöst, wenn der *gesamte Zusatzumsatz ausschließlich* in der Kernstadt und in Tumringen zu Umverteilungen führen würde, mithin beispielsweise keinerlei Streuumsätze (wie sie in jedem Einzelhandelsbetrieb zu verzeichnen und auch im Planvorhaben zu erwarten sind) erzielt würden.

Diese Relationen liegen selbst für die Erweiterung des Lidl-Marktes auf 1.700 m² VKF maximal bei rd. 7%. Da bei standortgerechter Dimension (vgl. Kap. 6) die Erweiterung deutlich geringer ausfällt - rd. 185 statt 885 m² VKF - erreichen die Relationen in diesem Fall sogar maximal rd. 1%.

Für die Bedeutung der dargestellten Relationen ist auf zweierlei hinzuweisen:

- Regelmäßig ergeben von uns durchgeführte Umverteilungsberechnungen auf Grundlage eines Gravitationsmodells die höchsten relativen Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Standortgemeinde.
- Die Umverteilungen gegen einzelne Standorte (z.B. Zentren) liegen bei solchen Berechnungen regelmäßig maximal um 15% über der durchschnittlichen Umverteilung in einer Gemeinde.

Somit sind durch die Erweiterung auf die standortgerechte Dimension ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb der Stadt



Lörrach, mithin auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot, auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung auszuschließen. Bestehende Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, sind nicht gefährdet.

8. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Stellungnahme abgeleiteten Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben auf der gesamten Fläche ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 5), obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind.
- Für das Vorhaben (Bestand und Erweiterung) wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt (vgl. Kap. 5).
- Umgekehrt wurde sichergestellt, dass der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen wird, indem zwar Schließungen, nicht aber Neuansiedlungen, und indem zwar Rückgänge der Leistungsfähigkeit, nicht hingegen Steigerungen seit 2015 berücksichtigt wurden (Kap. 4).
- Bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot wurden überhöhende Annahmen zu den maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 7).

Angesichts der begrenzten Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente⁴², sollten diese **dem Märkte- und Zentrenkonzept entsprechend** künftig nur noch an städtebaulich "richtigen" Standorten ermöglicht werden.

- Zwar liegt der Planstandort außerhalb der abgegrenzten Zentren der Stadt Lörrach, aber das Vorhaben liegt im Sinne der Ausnahmen an einem richtigen Standort: Dieser ist integriert (Kap. 3).
- Auch die im Vorhaben weit überwiegend zu erwartenden Sortimente entsprechen den Ausnahmevoraussetzungen für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren bei den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung: Diese sind nahversorgungsrelevant (Kap. 5).

⁴² Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 7 (S. 90ff.), insbes. S. 105f. sowie Tab. A - 8f. (S. 158f.).

- Allerdings entspricht die angestrebte Größe von 1.700 m² VKF nicht der Anforderung einer standortgerechten Dimensionierung (Kap. 6): **Lediglich die** hilfsweise angefragte **Größe von 1.000 m² VKF kann als standortgerecht dimensioniert angesehen werden.**

Eine grundsätzlich vorstellbare Schließung der Nahversorgungslücke in der Nordstadt durch einen größeren Markt scheidet aus, da in der Nordstadt selbst ein Nahversorger angesiedelt werden soll.

- Bestehende Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, sind bei standortgerechter Dimensionierung nicht gefährdet (Kap. 7).

Das standortgerecht dimensionierte Vorhaben entspricht den (verbindlichen) **Zielen der Regional- und Landesplanung:**

- Das Konzentrationsgebot ist angesichts der landesplanerischen Einstufung von Lörrach als Teil-Oberzentrum ohnehin eingehalten (vgl. Kap. 1).
- Das Integrationsgebot ist angesichts der umgebenden Wohnbebauung eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6).
- Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 7).

Im **B-Plan** sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m²,
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der Gesamtverkaufsfläche) sowie
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Aktionswaren (max. 15% der Gesamtverkaufsfläche).
- Für weitere regelmäßig in Lebensmittelmärkten geführte Sortimente kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich z.B. auf 15% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden kann.