



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gustav-Rau-Straße

Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung

des Lidl-Marktes

in Bietigheim-Bissingen (Stadtteil Buch)

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, 15.04.2019

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	3
2.1 Vorgehensweise	3
2.2 Worst-case-Ansatz.....	4
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTS (AUCH KONZENTRATIONSGEBOT UND INTEGRATIONSGEBOT)	5
4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS	6
5. IST-SITUATION IN BIETIGHEIM-BISSINGEN	8
6. STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG DES ERWEITERTEN VORHABENS (ZUGLEICH KONGRUENZGEBOT)	9
7. BEURTEILUNG DER ERWEITERUNG HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT	10
8. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT BIETIGHEIM-BISSINGEN	12
9. ZUSAMMENFASSUNG	13



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Bietigheim-Bissingen (gut 43.000 Einwohner¹), zusammen mit Besigheim als Mittelzentrum in der Region Stuttgart eingestuft², möchte die Fa. Lidl ihre 2004 genehmigte Filiale im Stadtteil Buch (Gustav-Rau-Straße 3) von derzeit 1.195 m² Verkaufsfläche (VKF) auf 1.710 m² VKF erweitern.

Im Obergeschoss des geplanten Lidl-Marktes ist eine Kita vorgesehen.

Für das Bauvorhaben soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Stadt Bietigheim-Bissingen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie weitere Gutachten für die Stadt erarbeitet hat³, beauftragt, in einer gutachterlichen Stellungnahme darzulegen, ob bei der geplanten Erweiterung um 515 m² VKF schädliche Auswirkungen auf das Zentrum Buch zu erwarten sind, und falls ja, wie groß die Verkaufsfläche maximal sein darf.

Das erweiterte Vorhaben ist im Hinblick auf die bei Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung⁴ sowie vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Bietigheim-Bissingen, wie sie im am 04.04.17 vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept Niederschlag gefunden haben, zu beurteilen.

Somit waren die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2),
- Beurteilung des Planstandorts vor dem Hintergrund der landesplanerischen Ziele (Integrations- und Konzentrationsgebot sowie Regelung zu Vorranggebieten im Regionalplan) und vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 3),
- Beurteilung des Planvorhabens vor dem Hintergrund seines Beitrags zur Verbesserung der Nahversorgungssituation (Sicht der Stadtentwicklung),

¹ Einwohnerdaten Statistisches Landesamt, Stand 30.09.18.

² LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.9 (Ziel).

³ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen 2017, Lörrach, April 2017 (im Weiteren 2017a); Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Garten- und Zoomarktes im Bereich von Möbel Hofmeister in Bietigheim-Bissingen - Berichtsentwurf, Lörrach, Juni 2017 (2017b); Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur Nahversorgung in Bietigheim-Bissingen, Lörrach/ Nürnberg/ Dortmund, Mai 2014.

⁴ LEP 2002; Regionalplan Verband Region Stuttgart.



- Berechnung der im erweiterten Planvorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsfläche (vgl. Kap. 4),
- Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung des Vorhabens (Sicht der Stadtentwicklung) sowie der Einhaltung des Kongruenzgebots (vgl. Kap. 6),
- Beurteilung der Erweiterung im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots (vgl. Kap. 7) und
- Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Bietigheim-Bissingen (vgl. Kap. 8).

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



2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Dass das Konzentrationsgebot angesichts der landesplanerischen Einstufung von Bietigheim-Bissingen (gemeinsam mit Besigheim) als Mittelzentrum erfüllt ist, wird lediglich der Vollständigkeit wegen angeführt.

Die Beurteilung des Planstandorts bezieht sich darüber hinaus zum einen auf das Integrationsgebot und die Regelung zu Vorranggebieten im Regionalplan, zum anderen auf die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Einzelhandelskonzept (vgl. Kap. 3).

Für die Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf standortgerechte Dimensionierung, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot ist das Planvorhaben mit sortimentsweisen Verkaufsflächen und sortimentsweisen Umsätzen darzustellen.

Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist bei der Ableitung der zu erwartenden Umsätze ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 2.2).

Im Hinblick auf die im Einzelhandelskonzept vorgesehene Ausnahmevoraussetzung ist zu prüfen, ob die räumliche Wohnerverteilung unter dem Aspekt der (fußläufigen) Nahversorgung eine Begründung für die Erweiterung des schon bisher großflächigen Vorhabens außerhalb der Innenstadt ergibt.

Die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich des Planstandorts ist entscheidend für die Beurteilung der Dimensionierung (Kap. 6): Diese wird mit dem im Vorhaben zu erwartenden *gesamten* Umsatz verglichen (Sicht der Stadt).

Bei positiver Beurteilung ist zugleich das Kongruenzgebot eingehalten (verbindliche landesplanerische Vorgabe); im Hinblick darauf kann darüber hinaus auf die Nachfrage in der Stadt (sowie im Mittelbereich) abgestellt werden.

Hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, verbraucher-nahe Versorgung sowie Nachbargemeinden ist die Ist-Situation in Bietigheim-Bissingen von Bedeutung.

Da unsere Erhebung von November 2014⁵ die zwischenzeitlich hohen Anforderungen an die Aktualität der zugrunde liegenden Daten (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) nicht mehr erfüllt, wurde für die 2014 erfassten Anbieter in den Bereichen

⁵ Büro Dr. Acocella 2017a, a.a.O., S. 13.



Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie seitens der Stadt Bietigheim-Bissingen im September 2018 überprüft, ob diese noch vorhanden sind. Durch dieses asymmetrische Vorgehen⁶ wird der Bestand in keinem Fall überschätzt, was einem worst-case-Ansatz entspricht. Die Umsätze wurden auf der Grundlage der Entwicklung vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit fortgeschrieben.

Sofern sich aus dem Vergleich des *zusätzlichen* Planumsatzes mit den derzeitigen Umsätzen keine Hinweise auf größere Umverteilungswirkungen ergeben, ist das Beeinträchtungsverbot eingehalten.

Die Beurteilung hinsichtlich der städtebaulichen Ziele der Stadt erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (Grundsätze und Ziele).

2.2 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend⁷ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Für das zu beurteilende Vorhaben 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 in einem Vorhaben angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

⁶ Seit der Erhebung 2014 neu entstandene Anbieter wie beispielsweise HIT und DM in der Mühlwiesenstraße wurden nicht berücksichtigt.

⁷ 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 PLANSTANDORTS (AUCH KONZENTRATIONSGEBOT UND INTEGRATIONSGEBOT)

Da die Standortgemeinde Bietigheim-Bissingen zusammen mit Besigheim als Mittelzentrum ausgewiesen ist, wird das **Konzentrationsgebot**⁸, das im Einzelhandels-erlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, als erster Teil des Kongruenzgebots aufgeführt ist⁹, **eingehalten**.

Der Planstandort liegt im Nahversorgungszentrum Buch.

- Aus dem **Einzelhandelskonzept** ergibt sich damit, dass **Nahversorgungsbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig zulässig** sind¹⁰. Allerdings ist zu beachten, dass sich bei der Erweiterung eines bestehenden Betriebes die räumliche Nahversorgungssituation nicht verbessert.
- Da der Standort **aber außerhalb des regionalplanerisch abgegrenzten Vorranggebietes** liegt, sind **entsprechend dem Regionalplan Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig**¹¹. Allerdings ist bei Vorhaben, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, die Einhaltung des Integrationsgebots ausreichend¹².
- **Das Integrationsgebot**¹³ **wird** angesichts der Lage im Nahversorgungszentrum Buch **eingehalten**.

⁸ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 1).

⁹ Einzelhandels-erlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1.

¹⁰ Vgl. hierzu Büro Dr. Acocella 2017a, a.a.O., Kap. 8.2 (S. 68ff.) - Grundsatz 8.2.1.b.

¹¹ Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel 1) sowie Raumnutzungskarte (Westteil).

¹² Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4).

¹³ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2.



4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Für den erweiterten Lidl-Markt wird eine Größe von 1.710 m² VKF angestrebt und im B-Plan festgesetzt.

Was als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG: *„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.“*¹⁴

Sowohl im Hinblick auf die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen als auch im Hinblick auf die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung (auch Kongruenzgebot) 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 betriebs-typenübergreifend statt¹⁵.

In einem Lebensmitteldiscounter sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren sowie - hinsichtlich der Bewertung kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten¹⁶.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bietigheim-Bissingen sowie dem Regionalplan

¹⁴ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

¹⁵ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

¹⁶ 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.



um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente¹⁷; gemäß Einzelhandels-erlass handelt es sich um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente¹⁸.

B-Plan

Für das Planvorhaben werden im B-Plan die folgenden Obergrenzen festgesetzt:

- 1.300 m² VKF für Nahrungs-/ Genussmittel (rd. 76% der gesamten VKF),
- 100 m² VKF für Drogerie/ Parfümerie (rd. 6% der gesamten VKF) und
- 310 m² VKF für weitere Sortimente, wobei regelmäßig geführte Sortimente auf max. 25 m² VKF je Sortiment begrenzt werden ("Kleinstflächenregelung").

Mit rd. 18% erreichen diese eine deutlich größere Dimension als der Regionalplan für ausschließlich der Sicherung der Grundversorgung dienende Vorhaben mit max. 10% der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche vorgibt.

Im Hinblick hierauf ist allerdings auf die folgenden Aspekte hinzuweisen:

- Der Planstandort liegt im Nahversorgungszentrum Buch, einem zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kap. 3).
- Angesichts der durch die Kleinstflächenregelung sichergestellten Vielzahl der Sortimente sind schädliche Wirkungen bei diesen nicht zu erwarten.
- Eine Ansiedlung der entsprechenden Fläche in direkter Nachbarschaft (mit den gleichen Wirkungen) wäre möglich.
- Im bestehenden Markt belegen Aktionswaren bereits mehr als 200 m² VKF. Diese sind in Übereinstimmung mit der damaligen Rechtslage genehmigt.

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, zu verfolgenden worst-case-Ansatz wird für die Ermittlung des (zusätzlichen) Planumsatzes die durchschnittliche Flächenleistung von Lidl aus dem Jahr 2017 von rd. 7.400 €/ m² VKF¹⁹ als Grundlage herangezogen und um 10% auf rd. 8.140 €/ m² VKF erhöht²⁰.

Damit ist im auf 1.710 m² VKF erweiterten Lidl-Markt ein Umsatz von rd. 13,9 Mio. € zu erwarten. Davon entfallen rd. 10,6 Mio. € auf Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,8 Mio. € auf Drogeriewaren. In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils

¹⁷ Vgl. Büro Dr. Acocella 2017a, Tab. 4 (S. 67) sowie Regionalplan: Tabelle Einzelhandelssortimente.

¹⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.

¹⁹ Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2018/19, S. 27.

²⁰ Diese Flächenleistung liegt deutlich um mehr als ein Viertel über der von Discountern insgesamt im Jahr 2017 erreichten Flächenleistung von rd. 6.410 €/ m² VKF.



nur geringfügige Umsätze zu erwarten (insgesamt rd. 2,5 Mio. €²¹).

Für die Auswirkungen ist zu beachten, dass lediglich die Erweiterung zu zusätzlichen Umverteilungen führt, da die Kaufkraft zum bestehenden Betrieb bereits fließt und der (beibehaltene bzw. wiederhergestellte) Bestand keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen auslöst²². Insofern ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot lediglich auf den zusätzlichen Umsatz abzustellen.

Für die Erweiterung um 515 m² VKF errechnet sich ein Zusatzumsatz von rd. 4,2 Mio. €, von dem rd. 3,2 Mio. € auf Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,2 Mio. € auf Drogeriewaren entfallen.

5. IST-SITUATION IN BIETIGHEIM-BISSINGEN

Im November 2014 war in den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel bzw. Drogerie/ Parfümerie in Bietigheim-Bissingen ein Angebot von rd. 13.700 bzw. 1.700 m² VKF erhoben worden²³. Auf dieser Fläche wurde ein Umsatz von rd. 84,4 bzw. 8,6 Mio. € erzielt.

Im Hinblick auf die vorliegende Stellungnahme hat die Stadt Bietigheim-Bissingen im September 2018 Informationen zu Veränderungen seit der Erhebung 2014, insbesondere zu Schließungen von Geschäften in den hier relevanten Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie, übermittelt. Demnach sind insgesamt rd. 650 m² VKF in diesen Sortimentsbereichen entfallen, während die zusätzlichen Verkaufsflächen - insbesondere von HIT und DM in der Mühlwiesenstraße - im Sinne eines worst-case-Ansatzes unberücksichtigt blieben. Zugleich ist allerdings zu berücksichtigen, dass die sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistungen in der Zwischenzeit teilweise angestiegen sind. Somit ist die Verkaufsfläche auf mindestens rd. 13.175 bzw. 1.575 m² zurückgegangen; der aktuelle Umsatz beträgt mindestens rd. 85,2 bzw. 8,3 Mio. €.

²¹ Durch Rundungen kann es hier und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.

²² Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

²³ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2017a, a.a.O., Tab. A - 3 (S. 93). Die Erhebung erfolgte sortimentsgenau: Die Verkaufsfläche wurde (anders als beim Schwerpunktprinzip) nicht dem jeweiligen Hauptsortiment des Betriebes zugerechnet, sondern die Teilflächen wurden den angebotenen Sortimenten zugerechnet; vgl. dazu Büro Dr. Acocella 2017a, a.a.O., S. 13.



Die örtliche Kaufkraft²⁴ errechnet sich in der Stadt Bietigheim-Bissingen für die beiden Sortimentsbereiche mit rd. 102,5 bzw. 14,1 Mio. €.

[Da es sich beim zu beurteilenden Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelanbieters handelt, wird die räumliche Nahversorgungssituation nicht verbessert. Entsprechend ist diese hier nicht dargestellt²⁵.]

6. STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG DES ERWEITERTEN VORHABENS (ZUGLEICH KONGRUENZGEBOT)

Zur Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung ist entsprechend dem Einzelhandelskonzept *"bei den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt auf die jeweilige Einwohnerzahl abzustellen"*²⁶.

Im Stadtteil Buch leben rd. 10.500 Einwohner (Stand: 30.06.18). Auf diese entfällt

- im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) eine Kaufkraft von rd. 24,5 Mio. € und
- im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie eine Kaufkraft von rd. 3,4 Mio. €.

Der im Vorhaben insgesamt maximal zu erwartende Umsatz bleibt jeweils deutlich unter dieser Kaufkraft. Somit ist auch **das erweiterte Vorhaben als standortgerecht dimensioniert anzusehen.**

Wenn das Vorhaben schon nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils angewiesen ist, dann erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Stadt bzw. des Mittelbereichs - und schon gar nicht in einer Höhe, die der Einzelhandelserlass als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt²⁷.
Somit **hält das erweiterte Vorhaben auch das Kongruenzgebot ein.**

²⁴ Diese ergibt sich aus der Einwohnerzahl und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel; IFH Retail Consultants, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018.

²⁵ Vgl. zur Nahversorgungssituation Büro Dr. Acocella 2017a, a.a.O., Karte 6 (S. 38).

²⁶ Büro Dr. Acocella 2017a, a.a.O., S. 69.

²⁷ Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 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."* Der Einzelhandelserlass trifft dabei selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung als den Bezugsraum Verflechtungsbereich, d.h. vorliegend deutlich mehr als die Gesamtstadt Bietigheim-Bissingen.



7. BEURTEILUNG DER ERWEITERUNG HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen²⁸.

Zunächst ist zu beachten, dass angesichts der Lage im Nahversorgungszentrum Buch durch die Erweiterung ausgelöste Umverteilungen in diesem Zentrum reine Wettbewerbswirkungen darstellen. Diese sind im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht relevant.

Allerdings ist aus Sicht der Stadt zu berücksichtigen, dass der Teilbereich nördlich der Freiburger Straße, in dem das Planvorhaben liegt, deutlichen Gewerbegebietscharakter hat und funktional sowie städtebaulich vom südlichen Bereich getrennt ist. Ein städtebaulicher Zusammenhang ist nicht erkennbar. Deshalb wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen²⁹.

Im Hinblick auf die maximal möglichen Auswirkungen kann der mit der Erweiterung verbundene maximale Zusatzumsatz im Planvorhaben in Relation zum derzeitigen Umsatz in der Stadt Bietigheim-Bissingen gesetzt werden. Umverteilungen in dieser Höhe würden durch die Erweiterung ausgelöst, wenn der *gesamte* Zusatzumsatz *ausschließlich* in der Stadt zu Umverteilungen führen würde, mithin beispielsweise keinerlei Streuumsätze (wie sie in jedem Einzelhandelsbetrieb zu verzeichnen sind) erzielt würden.

Für den derzeitigen Umsatz wurde auf die aktualisierten Werte zurückgegriffen (Kap. 5).

- Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) wird in der Stadt ein Umsatz von mehr als rd. 85,2 Mio. € erzielt (2014 rd. 84,4 Mio. €)
- und im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie ein Umsatz von mehr als 8,3 Mio. € (2014 rd. 8,6 Mio. €).

²⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel).

²⁹ Büro Dr. Acocella 2017a, a.a.O., Kap. 8.3.4, insbes. S. 79f.



Wird der zusätzliche Umsatz im erweiterten Vorhaben (Kap. 4) mit diesen Bestandsumsätzen verglichen, so ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) eine Relation von knapp 4%³⁰ und im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie eine Relation von rd. 3%.

Diese Relationen liegen deutlich unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10%³¹ - und auch deutlich unter dem bisweilen herangezogenen niedrigeren Anhaltswert von 7%.

Für die Bedeutung dieser Relation 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 Zentren liegen bei solchen Berechnungen regelmäßig maximal um 15% über der durchschnittlichen Umverteilung in einer Stadt.

(Diese Zusammenhänge haben sich auch bei der Umverteilungsberechnung zum geplanten Garten- und Zoomarkt in Bietigheim-Bissingen ergeben³².)

Somit sind durch die Erweiterung ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb der Stadt, mithin auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot, auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung auszuschließen.

Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Buch selbst, für das sich die Stadt (unabhängig vom Beeinträchtigungsverbot) interessiert: Selbst wenn die relativen Umverteilungen um 15% über den o.g. Relationen liegen sollten, erreichen diese maximal gut 4%.

Bei dieser Höhe der Umverteilungen ist zwar nicht vollkommen auszuschließen, dass einer der bestehenden Betriebe ausscheidet, aber dies ist keinesfalls *als Folge der Erweiterung* zwingend zu erwarten. Mindestens einer der Nahversorgungsbetriebe im südlichen Bereich des Zentrums kann in jedem Fall fortbestehen.

³⁰ Auch beim geringeren Umsatz aus dem Jahr 2014 ergibt sich diese Relation.

³¹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.3.

³² Vgl. Büro Dr. Acocella 2017b, a.a.O., Kap. 7.5.7 (S. 49) sowie die in Kap. 7.5 zuvor standortdifferenziert ausgewiesenen im Vergleich zu den gesamtstädtischen Umverteilungen (insbes. S. 44).



8. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT BIETIGHEIM-BISSINGEN

Im Hinblick auf das B-Planverfahren ist die Erweiterung auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Bietigheim-Bissingen zu bewerten. Hierfür werden die Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bietigheim-Bissingen zugrunde gelegt³³.

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung:

- Die Erweiterung erfolgt im Nahversorgungszentrum Buch.
- Auch das erweiterte Vorhaben ist standortgerecht dimensioniert.

Im Hinblick auf die Ziele ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum**
Durch das Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt.
- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt**
Erhaltung/ Stärkung der Identität der Innenstadt
Zu diesen innenstadtbezogenen Zielen leistet das Vorhaben außerhalb der Innenstadt zwar keinen positiven Beitrag, ein wesentlicher negativer Zielbeitrag ist allerdings nicht zu erwarten (vgl. Kap. 7).
- **"Stadt der kurzen Wege"**
Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsfunktion
Da der Planstandort außerhalb der abgegrenzten Innenstadt liegt, unterstützt das Vorhaben auch dieses Ziel innenstadtbezogen nicht. Allerdings unterstützt das Vorhaben dieses Ziel bezüglich des Nahversorgungszentrums Buch.
Auch im Hinblick auf die Nahversorgung wird dieses Ziel unterstützt.
- **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt**
Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen ist vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhän-

³³ Vgl. Büro Dr. Acocella 2017a, a.a.O., S. 40ff. und 68ff.



gig. Da das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels vollständig entspricht, trägt es auch zur Unterstützung dieses Ziels bei.

- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**
Da der Planstandort nicht in einem Bereich für Handwerk und produzierendes Gewerbe liegt, ist hier kein negativer Zielbeitrag gegeben.

Damit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützen und in keinem Fall einen negativen Zielbeitrag leisten würde.

9. ZUSAMMENFASSUNG

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

- Für das Vorhaben (Bestand und Erweiterung) wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt (vgl. Kap. 4).
- Umgekehrt wurde der Umsatz des bestehenden Einzelhandels durch das asymmetrische Vorgehen bei dessen Überprüfung in keinem Fall überschätzt (Kap. 2.1); bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot (Kap. 7) wurde zusätzlich auf den (niedrigeren) Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel im Jahr 2014 hingewiesen.
- Bei der Beurteilung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots wurden überhöhen- de Annahmen zu den maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 7).

Die geplante Erweiterung entspricht den (verbindlichen) **Zielen der Regional- und Landesplanung** weitestgehend:

- Das Konzentrationsgebot ist eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Zwar liegt das Vorhaben außerhalb des Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und mehr als 10% der Verkaufsfläche sind nicht den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren zuzuordnen, aber das Vorhaben liegt in einem zentralen Versorgungsbereich (vgl. auch zum Folgenden Kap. 4). Darüber hinaus ist auf die folgenden Aspekte hinzuweisen:
 - Das Integrationsgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 3),
 - eine Ansiedlung der entsprechenden Fläche in direkter Nachbarschaft (mit den gleichen Wirkungen) wäre möglich,



- angesichts der durch die Kleinstflächenregelung sichergestellten Vielzahl der Sortimente sind schädliche Wirkungen nicht zu erwarten und
- im bestehenden Markt belegen Aktionswaren bereits mehr als 200 m² VKF (in Übereinstimmung mit der damaligen Rechtslage genehmigt).
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6).
- Auch ohne umfassende Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 7)

Die Festsetzungen wurden mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmt.

Das Vorhaben unterstützt die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten **städtebaulichen Ziele der Stadt Bietigheim-Bissingen** weit überwiegend und leistet in keinem Fall einen negativen Zielbeitrag (vgl. hierzu und zum Folgenden Kap. 8). Die Erweiterung entspricht den Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung und steht damit in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept.

Mit Blick auf die Reduzierung möglicher Auswirkungen auf den übrigen Bestand im Nahversorgungszentrum Buch erfolgte in den Festsetzungen im B-Plan eine Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel von ursprünglich gut 1.500 m² auf nun 1.300 m² VKF.