



**Dr. Donato Acocella**  
Stadt- und Regionalentwicklung

## **1. Änderung B-Plan "Hörnle I" der Gemeinde Grenzach-Wyhlen**

### **Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes am Hörnle**

**Bearbeiter:**

Dr. rer.pol. Donato Acocella

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 24.09.2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. METHODIK</b>	<b>3</b>
2.1 VORGEHENSWEISE .....	3
2.2 WORST-CASE-ANSATZ.....	4
<b>3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTS (AUCH KONZENTRATIONS- GEBOT UND INTEGRATIONS- GEBOT)</b>	<b>5</b>
<b>4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS</b>	<b>6</b>
<b>5. IST-SITUATION IN GRENZACH-WYHLEN</b>	<b>8</b>
<b>6. STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG DES ERWEITERTEN VORHABENS (ZUGLEICH KONGRUENZ- GEBOT)</b>	<b>9</b>
<b>7. BEURTEILUNG DER ERWEITERUNG HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGS- VERBOT</b>	<b>11</b>
<b>8. BEWERTUNG HINSICHTLICH DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN</b>	<b>13</b>
<b>9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN</b>	<b>15</b>

## TABELLE

Tab. 1: Kaufkraft im Ortsteil Grenzach sowie in der Gemeinde insgesamt, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Ortsteil Grenzach sowie in der Gemeinde insgesamt - Kaufkraft und Umsatz in Mio. € .....10





## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Fa. Aldi möchte ihre Filiale im Ortsteil Grenzach im Nordwesten der Gemeinde von derzeit 1.000 auf zukünftig 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) erweitern.

- Für den Standort gilt bislang der am 29.09.15 vom Gemeinderat beschlossene B-Plan "Hörnle I". Dieser setzt ein Sondergebiet (SO) fest, in dem zum einen ein Lebensmittelmarkt (max. 1.000 m<sup>2</sup> VKF, davon max. 350 m<sup>2</sup> VKF Non-Food-Sortimente) und zum anderen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen und nicht störende Büronutzungen zulässig sind.
- Ursprünglich galt für diesen Bereich der seit dem 07.06.02 rechtskräftige vorhabenbezogene B-Plan "Hörnle". Dieser ermöglichte einen Lebensmittelmarkt mit max. 700 m<sup>2</sup> VKF und Büroräume im Obergeschoss (die allerdings nicht vermietet werden konnten).
- Im Jahr 2004 wurde von der zuständigen Baurechtsbehörde beim Landratsamt Lörrach im Wege der Befreiung eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 960 m<sup>2</sup> genehmigt (Herausnahme einer Trennwand).

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen (gut 14.600 Einwohner<sup>1</sup>) hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das im Jahr 2014 das Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzept für die Gemeinde vorgelegt hat<sup>2</sup>, mit einer gutachterlichen Stellungnahme zu dieser Erweiterung beauftragt.

Das erweiterte Vorhaben ist im Hinblick auf die bei Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Regional- und Landesplanung<sup>3</sup> sowie vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, wie sie im Einzelhandelskonzept, das im September 2013 vom Gemeinderat beschlossen wurde<sup>4</sup>, zum Ausdruck kommen, zu beurteilen.

---

<sup>1</sup> Amtliche Einwohnerzahl nach Statistisches Landesamt (Stand: 31.12.17).

<sup>2</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzept für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Lörrach, April 2014.

<sup>3</sup> LEP Baden-Württemberg 2002; Regionalverband Hochrhein-Bodensee: Regionalplan 2000.

<sup>4</sup> Vgl. Die Oberbadische (25.09.13): Grenzach-Wyhlen - Einzelhandelskonzept auf dem Weg.



Somit waren die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- AS 1. Beurteilung des Planstandorts vor dem Hintergrund der landesplanerischen Ziele (Integrations- und Konzentrationsgebot) sowie vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes
- AS 2. Beurteilung des Planvorhabens vor dem Hintergrund seines Beitrags zur Verbesserung der Nahversorgungssituation (Sicht der Gemeindeentwicklung)
- AS 3. Berechnung der im erweiterten Planvorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsfläche
- AS 4. Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung des Vorhabens (Sicht der Gemeindeentwicklung) sowie der Einhaltung des Kongruenzgebots
- AS 5. Beurteilung der Erweiterung im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots

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 regionalplanerischen Einstufung von Grenzach-Wyhlen als Unterzentrum erfüllt ist, wird nur der Vollständigkeit halber dargelegt.

Die Beurteilung des Standorts bezieht sich zum einen auf das Integrationsgebot, zum anderen auf die im Einzelhandelskonzept enthaltene Ausnahmeveraussetzung für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Gemeinde.

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

Für die Ermittlung der Umsätze ist ein worst-case-Ansatz zu beachten (vgl. Kap. 2.2).

Im Hinblick auf die im Einzelhandelskonzept vorgesehene Ausnahmeveraussetzung ist zu prüfen, ob die räumliche Wohnerverteilung unter dem Aspekt der (fußläufigen) Nahversorgung eine Begründung für die Erweiterung des Vorhabens außerhalb der Zentren der Gemeinde ergibt (wobei allerdings die Nähe zur Schweiz zu berücksichtigen ist).

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

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

Hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, verbraucher-nahe Versorgung sowie Nachbargemeinden ist die Ist-Situation v.a. im Hauptsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in Grenzach-Wyhlen von Bedeutung.

Da unsere Erhebung von November 2011<sup>5</sup> die zwischenzeitlich hohen Anforderungen an die Aktualität der zugrunde liegenden Daten (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) nicht mehr erfüllt, wurde für die 2011 erfassten Anbieter in den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie überprüft, ob diese

---

<sup>5</sup> Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., S. 32.



noch vorhanden sind. Durch dieses asymmetrische Vorgehen<sup>6</sup> 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 unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Einzelhändlerbefragung von 2011 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 Gemeinde erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (Grundsätze und Ziele).

## 2.2 WORST-CASE-ANSATZ

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend<sup>7</sup> 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 Streuumätzen, 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.

---

<sup>6</sup> Evtl. seither neu entstandene Anbieter wurden nicht berücksichtigt.

<sup>7</sup> 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)**

Standort des Planvorhabens ist die Gemeinde Grenzach-Wyhlen, der im Regionalplan die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen ist<sup>8</sup>. Somit wird das **Konzentrationsgebot**<sup>9</sup>, das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, als erster Teil des Kongruenzgebots aufgeführt ist<sup>10</sup>, **eingehalten**.

Der Planstandort liegt im Nordwesten der Gemeinde zwischen Hörnle (B 34) im Süden und Bahnlinie im Norden, nur 250 bis 300 Meter von der Schweizer Grenze entfernt.

Wohnbebauung befindet sich derzeit lediglich im Obergeschoss des Planvorhabens sowie im Osten des Standorts; entsprechend den Planungen können im Obergeschoss des Vorhabens weitere Wohnungen entstehen. Der Standort ist deshalb als integriert einzustufen. (Diese Lagezuordnung entspricht nicht der im Rahmen des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgenommenen.)

Somit ist **das Integrationsgebot**<sup>11</sup> **eingehalten**.

Da der Planstandort außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Grenzach sowie des Nahversorgungszentrums Wyhlen liegt, **sollte entsprechend dem Einzelhandelskonzept**<sup>12</sup> **grundsätzlich kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden**. Eine Ausnahme ermöglicht das Einzelhandelskonzept für nahversorgungsrelevante Sortimente an sonstigen integrierten Standorten, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind.

Wegen der integrierten Lage des Standorts ist die erste **Bedingung für eine ausnahmsweise Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gemäß dem Einzelhandelskonzept erfüllt**.

---

<sup>8</sup> Regionalplan 2000, Plansatz 2.1.3 (Ziel).

<sup>9</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (Nachrichtliche Übernahme).

<sup>10</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1.

<sup>11</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel), vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2; Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (Nachrichtliche Übernahme).

<sup>12</sup> Vgl. zu den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und zum Folgenden auch Büro Dr. Acocella 2014, Kap. 7.2.1 (S. 121ff.).



#### 4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Für den erweiterten Aldi-Markt wird eine Größe von max. 1.300 m<sup>2</sup> VKF angestrebt. 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."*<sup>13</sup>

Sowohl für die Prüfung des Kongruenzgebots als auch für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots, aber auch für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei kann in einem 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 statt<sup>14</sup>.

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 erwarten<sup>15</sup>. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im erweiterten Vorhaben 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden.

---

<sup>13</sup> BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Daneben ist in einem Lebensmitteldiscounter in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 50 m<sup>2</sup>. Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen; vgl. auch Fußnote 19.



Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Grenzach-Wyhlen um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente<sup>16</sup>; gemäß Einzelhandelserlass handelt es sich um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente<sup>17</sup>.

Bei einer Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen im **B-Plan** (die wir empfehlen), schlagen wir vor, einen **Flexibilisierungsansatz** zu verfolgen (wie dieser in den o.g. Verkaufsflächenanteilen bereits implizit enthalten ist<sup>18</sup>): Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt, bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen. Erfahrungen haben gezeigt, dass ein derartiges Vorgehen zu deutlich flexibleren B-Plänen führt. Dieser Ansatz kann mit einer "Kleinstflächenregelung" für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden, kombiniert werden, die auch weitere Sortimente auf z.B. max. 50 m<sup>2</sup> VKF ermöglicht<sup>19</sup>.

Die im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren sollten im B-Plan explizit z.B. auf 15% begrenzt werden, wobei auch sichergestellt werden sollte, dass es sich um wechselnde Sortimente handelt.

Für die Ableitung der zu erwartenden Umsätze wurden sortiments- und betreiberbezogene Flächenleistungen herangezogen. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurde, einem worst-case-Ansatz entsprechend, die für Aldi für 2016 veröffentlichte Flächenleistung in Höhe von rd. 10.040 €/ m<sup>2</sup> VKF (brutto)<sup>20</sup> zugrunde gelegt und um 25% auf rd. 12.550 €/ m<sup>2</sup> VKF erhöht<sup>21</sup>.

---

<sup>16</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella 2014, Tab. 9 (S. 120).

<sup>17</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.

<sup>18</sup> Da mit 90% Nahrungs-/ Genussmittel und 10% Drogeriewaren bereits 100% erreicht sind, führt jedes zusätzliche Angebot (z.B. von Tiernahrung oder Aktionswaren) bereits zu einem Überschreiten der gesamten VKF.

<sup>19</sup> Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist. Damit wären beispielsweise auch die ebenfalls in einem Lebensmitteldiscounter zu findenden Sortimente wie Tiernahrung mit abgedeckt.

<sup>20</sup> Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2017/18, S. 38.

<sup>21</sup> Diese Flächenleistung liegt nahezu beim Doppelten der von Discountern insgesamt im Jahr 2017 erreichten Flächenleistung von rd. 6.410 €/ m<sup>2</sup> VKF.



Damit ist im auf 1.300 m<sup>2</sup> VKF erweiterten Aldi-Markt ein Umsatz von rd. 16,3 Mio. € (rd. 14,7 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,6 Mio. € im Bereich Drogeriewaren<sup>22</sup>) zu erwarten.

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 auslöst<sup>23</sup>. Insofern ist im Hinblick auf das Beeinträchtigerungsverbot lediglich auf den zusätzlichen Umsatz abzustellen.

Für die Erweiterung um 300 m<sup>2</sup> VKF errechnet sich ein Zusatzumsatz von rd. 3,8 Mio. € (rd. 3,4 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,4 Mio. € im Bereich Drogeriewaren).

## 5. IST-SITUATION IN GRENZACH-WYHLEN

Im November 2011 war in den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel bzw. Drogerie/ Parfümerie in Grenzach-Wyhlen ein Angebot von rd. 7.300 bzw. 1.075 m<sup>2</sup> VKF erhoben worden<sup>24</sup>. Auf dieser Fläche wurde ein Umsatz von rd. 35,6 bzw. 4 Mio. € erzielt. Zwischenzeitlich sind insbesondere die beiden Schlecker-Filialen sowie der ehemalige Neukauf nicht mehr vorhanden; im Sinne des worst-case-Ansatzes unberücksichtigt blieben evtl. Neuansiedlungen. Zugleich ist allerdings zu berücksichtigen, dass die sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistungen in der Zwischenzeit deutlich angestiegen sind. Somit ist die Verkaufsfläche auf mindestens rd. 6.850 bzw. 450 m<sup>2</sup> zurückgegangen; der aktuelle Umsatz beträgt mindestens rd. 45,7 bzw. 3,1 Mio. €.

Die örtliche Kaufkraft<sup>25</sup> errechnet sich in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen für die beiden Sortimentsbereiche mit rd. 34,7 bzw. 4,8 Mio. €.

---

<sup>22</sup> Durch Rundungen kann es hier und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.

<sup>23</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

<sup>24</sup> Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Tab. 3 (S. 38). 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 2014, a.a.O., S. 33.

<sup>25</sup> 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.



Wird der Umsatz auf die Kaufkraft bezogen, so ergibt sich die Bindungsquote/ Zentralität als Grundlage für die quantitative Beurteilung der Versorgungssituation: Diese beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel rd. 132% (2011: rd. 127%) und im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie rd. 66% (2011: rd. 101%), d.h. derzeit fließen im Bereich Drogerie/ Parfümerie rd. 1,6 Mio. € der örtlichen Kaufkraft per Saldo an Standorte außerhalb der Gemeinde ab, während im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel ein Zufluss von rd. 11 Mio. € zu verzeichnen ist.

[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 dargestellt<sup>26</sup>.]

## **6. STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG DES ERWEITERTEN VORHABENS (ZUGLEICH KONGRUENZGEBOT)**

Um zu beurteilen, ob ein Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, können die zu erwartenden Umsätze (vgl. Kap. 4) mit der Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts verglichen werden. Im Hinblick auf das Ziel einer möglichst flächendeckenden *Nahversorgung* wäre es ideal, wenn jeder Lebensmittelbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (etwa 500 m Luftlinie)<sup>27</sup> versorgen würde.

In der Realität ist dieser Idealfall allerdings - selbst bei Neuansiedlungen - häufig nicht zu realisieren. Insofern ist die Frage einer in diesem Sinne standortgerechten Dimensionierung nicht schon dann zu verneinen, wenn der Umsatz in einem Vorhaben über die Kaufkraft im 500 Meter-Umkreis hinausgeht. Insbesondere ist dabei auch zu beachten, wie viel Kaufkraft in einem Umkreis von einem Kilometer vorhanden ist: Dadurch kann vermieden werden, dass sich in einem weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich<sup>28</sup> eine falsche Einschätzung ergibt.

Im 1.000 Meter-Umkreis kann zwar nicht mehr im gleichen Sinne von einem zu Fuß erreichbaren Nahversorgungsangebot ausgegangen werden, aber die Einwohner in

---

<sup>26</sup> Vgl. zur Nahversorgungssituation Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Karte 5 (S. 73). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der ehemalige Neukauf nicht mehr vorhanden ist.

<sup>27</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., S. 72.

<sup>28</sup> In einem solchen würde sich die Einwohnerzahl im 1.000 Meter-Umkreis (nahezu) nicht von derjenigen im 500 Meter-Umkreis unterscheiden.



dieser Entfernung haben die Möglichkeit, das entsprechende Angebot in vertretbarer Zeit zu erreichen.

- Im 500 Meter-Umkreis um den Planstandort leben knapp 3% der Einwohner der Gemeinde Grenzach-Wyhlen,
- im 1.000 Meter-Umkreis leben knapp 4% der Einwohner der Gemeinde.

In beiden Sortimentsbereichen liegt schon der aktuelle Umsatz weit über der Kaufkraft selbst im erweiterten fußläufigen Einzugsbereich von 1.000 Meter. Dies gilt erst recht für den erweiterten Aldi-Markt.

**Somit ist der Markt im Hinblick auf die fußläufige Nahversorgung nicht standortgerecht dimensioniert.**

Allerdings kann im Hinblick auf die standortgerechte Dimensionierung auch auf den Ortsteil insgesamt abgestellt werden: Im Ortsteil Grenzach lebt knapp die Hälfte der Einwohner der Gemeinde.

In Tab. 1 sind die Kaufkraft im Ortsteil Grenzach sowie in der Gemeinde insgesamt, die unter worst-case-Aspekten abgeleiteten zukünftigen Planumsätze sowie die Relationen der Planumsätze zur Kaufkraft im Ortsteil Grenzach sowie in der Gemeinde insgesamt dargestellt.

**Tab. 1: Kaufkraft im Ortsteil Grenzach sowie in der Gemeinde insgesamt, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Ortsteil Grenzach sowie in der Gemeinde insgesamt - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €**

Sortiment	Kaufkraft (KK)		Planumsatz	Relation zu KK in	
	Grenzach	Grenzach-Wyhlen		Grenzach	Grenzach-Wyhlen
Nahrungs-/ Genussmittel	16,3	34,7	14,7	90%	42%
Drogerie/ Parfümerie	2,3	4,8	1,6	72%	34%
<b>Summe</b>	<b>18,6</b>	<b>39,5</b>	<b>16,3</b>	<b>88%</b>	<b>41%</b>

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

Quelle: Hahn-Gruppe; Gemeinde Grenzach-Wyhlen; IFH Köln (2018); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass der auf 1.300 m<sup>2</sup> VKF erweiterte Aldi-Markt in beiden Sortimentsbereichen eine Versorgungsleistung erbringen würde, die nicht zwangsläufig über die Versorgung des Ortsteils Grenzach hinausgeht.



Zwar würde allein durch den Markt rechnerisch ein erheblicher Teil der Kaufkraft im Ortsteil gebunden, aber auch der erweiterte Markt könnte als noch standortgerecht dimensioniert angesehen werden: Dieser wäre nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Ortsteils angewiesen.

Ohnehin ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass der Markt (schon derzeit) sozusagen als "Flächenspender" für Basel (und Riehen) fungiert. Dies zeigt sich auch daran, dass nach Angaben der Fa. Aldi 85% des Umsatzes aus der Schweiz entstammen.

**Darüber hinaus würde der erweiterte Markt das Kongruenzgebot<sup>29</sup> einhalten:** Wenn er schon nicht *existenznotwendig* auf Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb des *Ortsteils Grenzach* angewiesen ist, ist er erst recht nicht in einer Größenordnung auf solche Zuflüsse von außerhalb *der Gemeinde* angewiesen, die der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als Kennzeichen für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt<sup>30</sup>. (Die tatsächlichen Zuflüsse aus der Schweiz sind dabei nicht relevant.)

## 7. BEURTEILUNG DER ERWEITERUNG HINSICHTLICH 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 beeinträchtigen<sup>31</sup>.

Bei der zu beurteilenden Erweiterung um 300 m<sup>2</sup> VKF ist im Sortimentsbereich **Drogerie/ Parfümerie** lediglich mit einem maximalen Zusatzumsatz von rd. 0,4 Mio. €

---

<sup>29</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

<sup>30</sup> 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 die Gemeinde Grenzach-Wyhlen.

<sup>31</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (Nachrichtliche Übernahme).



zu rechnen (vgl. Kap. 4). Bei einem derart geringen zusätzlichen Umsatz sind wesentliche Beeinträchtigungen ohnehin nicht zu erwarten<sup>32</sup>.

Da der Umsatz zwischenzeitlich durch die Schließung insbesondere der beiden Schlecker-Filialen, aber auch des ehemaligen Neukauf-Marktes deutlich zurückgegangen ist, ist aktuell von einem Kaufkraftabfluss auszugehen (vgl. Kap. 5). Dieser liegt deutlich über dem maximalen zusätzlichen Umsatz im Planvorhaben.

Daraus ergibt sich zum einen, dass innerhalb der Gemeinde Umverteilungen nicht einmal zwingend zu erwarten sind.

Zum anderen bedeuten Umverteilungen gegen Nachbargemeinden eine (gerechtfertigte) Rückholung abfließender Kaufkraft, die unter raumordnerischen Aspekten nicht relevant ist.

Somit ist für diesen Sortimentsbereich eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots auszuschließen.

Wird der mit der Erweiterung verbundene maximale zusätzliche Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in Höhe von rd. 3,4 Mio. € (vgl. Kap. 4)

- mit dem 2011 in Grenzach-Wyhlen erzielten Umsatz in Höhe von rd. 35,6 Mio. € (vgl. Kap. 5) verglichen, so ergibt sich eine Relation von knapp 10%,
- wird er mit dem derzeit erzielten Umsatz in Höhe von rd. 45,7 Mio. € (vgl. Kap. 5) verglichen, so ergibt sich eine Relation von rd. 7%.

Selbst wenn der unter worst-case-Aspekten abgeleitete zusätzliche Umsatz *ausschließlich* in der Standortgemeinde zu Umverteilungen führen würde - schon wegen in jedem Vorhaben zu erwartenden Streuumsätzen ein vollkommen unrealistischer Extremfall - und der (geringere) Umsatz aus dem Jahr 2011 herangezogen würde, erreichen diese maximal den im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert von ca. 10%<sup>33</sup>.

Da die Umverteilungen in der Standortgemeinde regelmäßig am höchsten sind, sind auch für Nachbargemeinden Beeinträchtigungen auszuschließen.

**Damit kann auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ausgeschlossen werden.**

---

<sup>32</sup> Im Jahr 2011 hatte der Einzelhandel in Grenzach-Wyhlen im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie einen Umsatz von rd. 4 Mio. € erreicht; vgl. Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Tab. A - 2 (S. 156).

<sup>33</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3 für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente.



## **8. BEWERTUNG HINSICHTLICH DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN**

Neben der Bewertung vor dem Hintergrund der regional- und landesplanerischen Ziele ist das Vorhaben im Hinblick auf das B-Planverfahren nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zu beurteilen. Hierfür werden die Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog aus dem Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt<sup>34</sup>.

### **Die Erweiterung des bestehenden Marktes entspricht den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung nur bedingt.**

Der Standort liegt zwar außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs sowie des Nahversorgungszentrums Wyhlen, in denen zentrenrelevanter Einzelhandel regelmäßig zulässig ist. Aber nahversorgungsrelevanter Einzelhandel<sup>35</sup> ist (auch großflächig) ausnahmsweise an integrierten Standorten außerhalb zulässig:

- Die Kernsortimente des Vorhabens sind nahversorgungsrelevant (Kap. 4),
- der Standort ist als integriert einzustufen (Kap. 3) und
- der Markt kann dann als standortgerecht dimensioniert angesehen werden, wenn nicht nur auf den fußläufigen Einzugsbereich, sondern auf den Ortsteil Grenzach abgestellt wird (Kap. 6).

Aber

- am Standort besteht derzeit keine Nahversorgungslücke (Kap. 5) und
- der Markt ist schon bisher nicht standortgerecht dimensioniert, sofern lediglich auf den fußläufigen Einzugsbereich abgestellt wird (Kap. 6).

**Im Hinblick auf die Ziele** ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung der Versorgungsfunktion als Unterzentrum**  
Durch das Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt - auch wenn die zentralörtliche Versorgungsfunktion vorrangig bei den Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich erhalten werden soll.
- **Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich und Erhaltung/ Stärkung dessen Identität**  
Diese zentrenbezogenen Ziele würden durch das Vorhaben außerhalb des zentra-

---

<sup>34</sup> Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., S. 75ff. und S. 121f.

<sup>35</sup> Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Tab. 9 (S. 120).



len Versorgungsbereichs zwar nicht unterstützt, aber auch nicht wesentlich beeinträchtigt (Kap. 7). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass diese zentrenbezogenen Ziele bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ohnehin in einem gewissen Spannungsfeld stehen: Eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Angebote mit diesen Sortimenten erschwert eine möglichst flächendeckende Nahversorgung (vgl. hierzu unten).

- **Erhaltung/ Stärkung der kurzen Wege und Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsstruktur**

Da der Planstandort außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs liegt, unterstützt das Vorhaben das Ziel kurzer Wege *zentrenbezogen* nicht.

Im Hinblick auf die Nahversorgung wird dieses Ziel ebenfalls nicht unterstützt, weil am Standort keine Nahversorgungslücke besteht (Kap. 5). Allerdings ist der überwiegende Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde mit Lebensmitteln gut versorgt und ein negativer Zielbeitrag kann angesichts nicht zu erwartender wesentlicher Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung ausgeschlossen werden (Kap. 7).

- **Schaffen von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)**

Planungs- und Investitionssicherheit, insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen, ist vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhängig. Da das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels zumindest bedingt entspricht und weil die Funktion des Standortes als "Flächenspender" für Basel zu berücksichtigen ist (Kap. 6), trägt es zur Unterstützung dieses Ziels auch weitgehend bei.

- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Da das Planvorhaben außerhalb der Gewerbegebiete an einem bestehenden Einzelhandelsstandort liegt, würde es zu diesem Ziel beitragen.

**Damit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele überwiegend unterstützen, in jedem Fall nicht beeinträchtigen würde.**



## 9. 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 ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 4).
- 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 Jahr 2011 hingewiesen.
- Im Hinblick auf die Beurteilung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots wurden überhöhende Annahmen hinsichtlich der maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 7).

Aus Sicht der Gemeinde Grenzach-Wyhlen sind die folgenden Ergebnisse festzuhalten:

- Das Vorhaben liegt an einem integrierten Standort, sodass die erste Ausnahmenvoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für eine Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Angebote erfüllt ist.
- Schon der bestehende Markt ist unter dem Aspekt einer zu Fuß zu erreichenden Nahversorgung (zu) groß dimensioniert. Sofern aber auf den Ortsteil insgesamt abgestellt wird, kann selbst der erweiterte Markt als standortgerecht dimensioniert angesehen werden (vgl. Kap. 6).
- Allerdings wird durch eine Erweiterung bestehender Vorhaben die Nahversorgungssituation nicht verbessert (vgl. Kap. 5).

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

- Das Konzentrationsgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Das Integrationsgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6)
- Auch ohne umfassende Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 7).



Im B-Plan (Sondergebiet) sollten die in Kap. 4 dargestellten sortimentsweisen Obergrenzen (90% Nahrungs-/ Genussmittel, 10% Drogeriewaren, sowie evtl. max. 15% Aktionswaren) festgesetzt werden.

Durch eine - geeignet zu formulierende - Kleinstflächenregelung können weitere Sortimente auf z.B. bis zu je 50 m<sup>2</sup> VKF ermöglicht werden. Dabei *kann* eine Obergrenze für die mit diesen Sortimenten insgesamt maximal zulässige Verkaufsfläche (z.B. 15% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) festgesetzt werden.

Klarstellend kann darauf hingewiesen werden, dass die zulässige Gesamtverkaufsfläche in keinem Fall überschritten werden darf.

Der FNP ist im Weiteren entsprechend zu berichtigen.