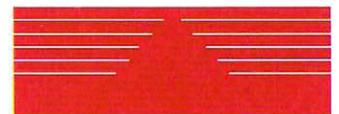


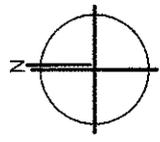
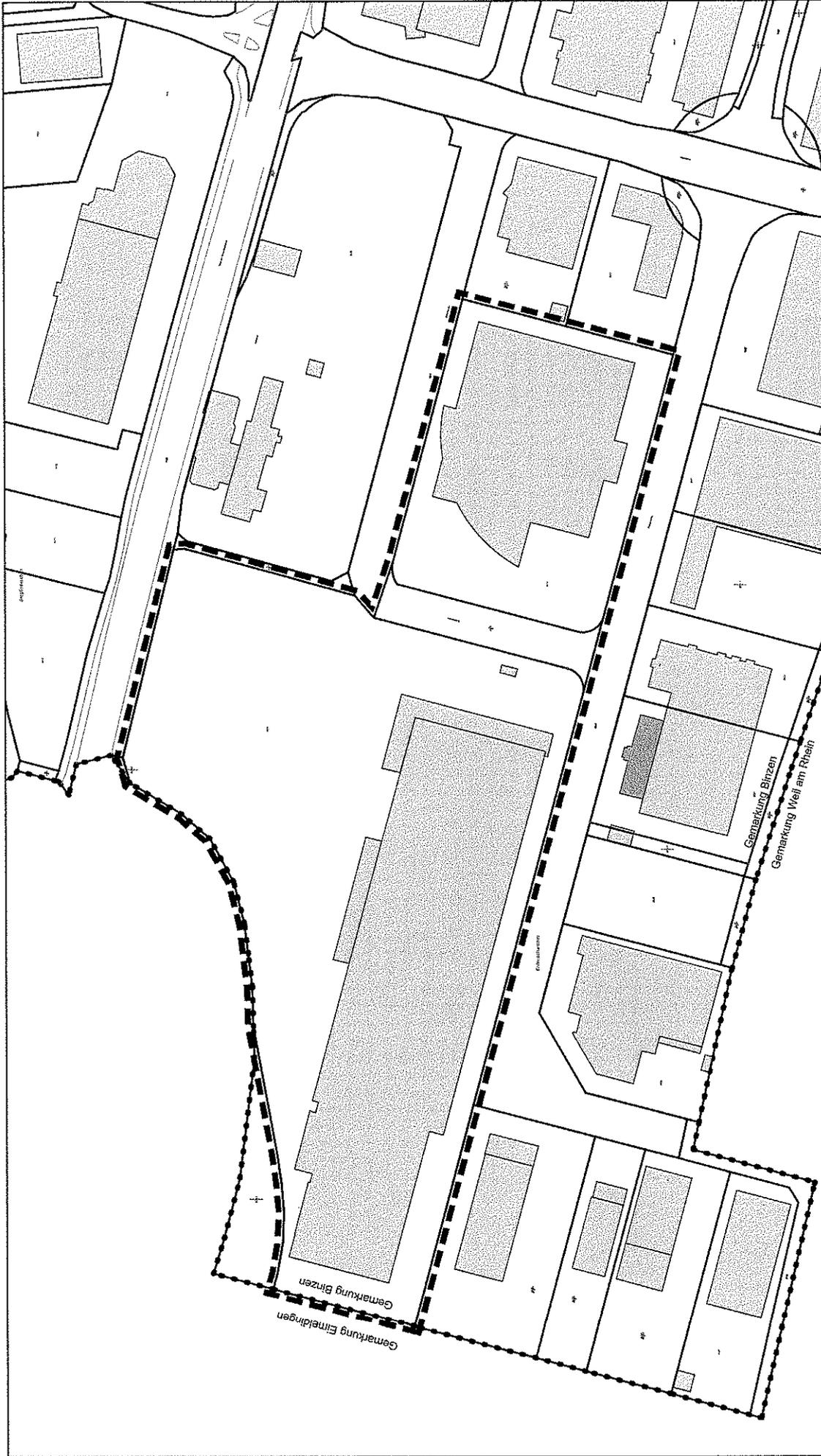
Zweckverband „Regionaler Gewerbepark Weil am Rhein und Binzen“

**ZWEITE ÄNDERUNG
B E B A U U N G S P L A N
„REGIONALER GEWERBEPARK DREILÄNDERECK – RGP I“**

**Stand: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss der
Zweckverbandsversammlung vom 27.06.2018**



STADTBAU LÖRRACH



Zweckverband Regionaler Gewerbepark
2. Änderung des Bebauungsplans
"RGP I"

Abgrenzung, Stand 26.03.2018 M 1 : 2.000

Zweckverband
„Regionaler Gewerbepark Weil am Rhein und Binzen“

Satzung
über die zweite Änderung des Bebauungsplans
„Regionaler Gewerbepark Dreiländereck – RGP I“

auf Gemarkung Binzen
als einfache Änderung gem. § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat die Versammlung des Zweckverbands „Regionaler Gewerbepark Weil am Rhein und Binzen“ die zweite Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung

"RGP I"

Am xx.xx.2018 jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1
Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73).

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Änderungsplan** besteht aus:

den Textlichen Festsetzungen vom 02.05.2018

Beigefügt sind:

1. ein Lageplan von 26.03.2018,
2. eine Begründung vom 02.05.2018,
3. eine Verträglichkeitsprüfung des Büros Dr. Acocella vom 23.04.2018 sowie
4. die Sortimentsliste mit innenstadtrelevanten Sortimenten der Stadt Weil am Rhein der CIMA GmbH, Stand September 2013 (Auszug aus dem Gesamtgutachten Seite 60 – 63).

§ 4

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzung „Zweite Änderung RGP I“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „RGP I“ vom 07.06.2006. Mit Inkrafttreten der Satzung „Zweite Änderung RGP I“ wird die oben genannten Satzung geändert.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Binzen, den __. __.2018

Schneucker
Verbandsvorsitzender des Zweckverbandes
„Regionaler Gewerbepark Weil am Rhein und Binzen“

Zweckverband
„Regionaler Gewerbepark Weil am Rhein und Binzen“

Zweite Änderung des Bebauungsplans
„Regionaler Gewerbepark Dreiländereck – RGP I“

auf Gemarkung Binzen
als einfache Änderung gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende Ziffern des Textteils des Bebauungsplans werden wie folgt geändert:

1.2 Sondergebiet 1 (SO 1) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen
Einzelhandelsbetriebes (**Baumarkt und Gartencenter**)

Zulässig sind maximal 14.000 m² VK, diese ist wie folgt aufteilbar:

- Bau- und gartenmarktspezifische Sortimente ohne Begrenzung
- Nicht zentrenrelevante Randsortimente bis max. 1.500 m² VK
mit Einschränkung folgender Sortimentsgruppen:
 - Leuchten bis max. 450 m² VK
 - Teppiche / Bodenbeläge bis max. 500 m² VK
 - Möbel bis max. 550 m² VK
- Zentrenrelevante Randsortimente bis max. 800 m² VK¹
mit Einschränkung folgender Sortimentsgruppen:
 - Arbeitsbekleidung bis max. 50 m² VK
 - Haus- / Heimtextilien bis max. 150 m² VK
 - Zoo bis max. 600 m² VK
 - Bilder / Rahmen bis max. 250 m² VK
 - Alle sonstigen Sortimente bis je max. 50 m² VK

¹ Zum Zeitpunkt der Planaufstellung betrug die Fläche für Zentrenrelevante Randsortimente 840 m². Diese kann im Sinne des Bestandsschutzes beibehalten werden. Im Zuge von baulichen Umstrukturierungen ist jedoch künftig die Größe von 800 m² einzuhalten.

Die Sortimente sind auf folgende Warengruppen beschränkt:

- **bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente umfassen:**

Zimmerpflanzen, Pflanzen/ Erden, Pflanzgefäße, Gartenholz, Gartenmaschinen, Grill und Grillzubehör, Pools und Poolzubehör, Sonnenschutz wie Marktschirme sowie die baumarktspezifischen Sortimente Baustoffe, Baufertigteile, Sanitär, Sanitärinstallationen/ -keramik, Duschen/ Wannen, Armaturen, Fliesen, Holz, Bauchemie, Parkett/ Laminat, Maschinen, Eisenwaren, Werkstattzubehör (Werkzeugschränke, -aufbewahrung wie z.B. Werkzeugkoffer, Sackkarren, Transportboxen, Umzugskartons), Elektroinstallation, Farben, Tapeten, Jalousien, Rollos, Flächenvorhänge, Vorhangschienen, Klebefolien, Insektenschutzgitter, Sonnensegel.

- **Möbel umfassen:**

Pavillons und Gartenmöbel, Ausstellung mit Küchenmöbeln und Einbaugeräten (Großgeräte nur auf Bestellung im Onlineshop), Spiegelschränke, Badmöbel sowie Regale.

- **Haus- / Heimtextilien umfassen:**

Flächenvorhänge, Vorhangschienen, Kissen, Gardinen und Gardinenstangen, Badteppiche und Duschvorhänge (nicht aber Handtücher).

Maßgeblich ist die in der Anlage beigefügte Liste der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente aus dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Weil am Rhein der CIMA GmbH, Stand September 2013.

Ausnahmsweise können außerhalb des schraffierten Bereichs bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden, wenn diese dem Betrieb zugeordnet sind.

1.3 **Sondergebiet 2 (SO 2)** gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (**Möbelmarkt**).

Zulässig ist:

- ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 8.000 m²
- mit zugehörigen Einrichtungen und Nebenanlagen.

Einschränkung:

Entsprechend der raumordnerischen Vorabklärung wird das innenstadtrelevante Warensortiment auf maximal 800 m² Verkaufsfläche beschränkt, als Anteil der o.g. Gesamtverkaufsfläche.

Maßgeblich ist die in der Anlage beigefügte Liste der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente aus dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Weil am Rhein der CIMA GmbH, Stand September 2013.

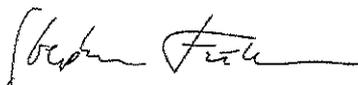
Der Begriff der Verkaufsfläche definiert sich nach Urteilen des BVerwG: *„In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht 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.“*

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

In diesem Plan werden bei Drive-In Anlagen die Fahrwege zur Berechnung der Verkaufsflächen mit einbezogen.

STADTBAU LÖRRACH

Binzen, den __.__.2018



St. Färber, Stadtplaner

Schneucker,
Zweckverbandsvorsitzender

Zweckverband
„Regionaler Gewerbepark Weil am Rhein und Binzen“

**Zweite Änderung des Bebauungsplans
„Regionaler Gewerbepark Dreiländereck – RGP I“**

auf Gemarkung Binzen
als einfache Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Anlass für die Planaufstellung / Verfahren

Die Gemeinde Binzen und die Stadt Weil am Rhein schlossen am 30.12.1993 eine Vereinbarung in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Schaffung eines interkommunalen Gewerbegebietes unter den Namen „Regionaler Gewerbepark Dreiländereck“. Der Bebauungsplan „Regionaler Gewerbepark Dreiländereck – RGP I“, im folgenden kurz „RGP I“ genannt, regelt einen Teil des Gewerbeparks.

Der bereits seit Start des Regionalen Gewerbeparks ansässige Bau- und Gartenmarkt hat sich zwischenzeitlich in Flächen und Sortimenten weiterentwickelt: Der Bereich Baustoffe wurde in einen eigenen „Drive-In“ Markt in unmittelbarer Umgebung ausgelagert.

Aktuell ist eine umfassende Modernisierung und Neugliederung des Baumarktes geplant. Dies bildet den Anlass, auch das Planungsrecht in einem Teil des Gebiets des RGP I bezüglich der Sortimente nachzuvollziehen. Die Änderungen umfassen lediglich die Größe der jeweils zulässigen Sortimente im Sondergebiet 1 sowie eine Übernahme der aktuellen Sortimentsliste der Stadt Weil am Rhein für beide Sondergebiete sowie als Anlage der Satzung für das gesamte Plangebiet.

Vor Beginn des Verfahrens wurde der Umfang der erforderlichen Änderungen zwischen dem Zweckverband, der Stadt Weil am Rhein, dem Fachbüro Dr. A-cocella sowie dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Die daraufhin erarbeitete gutachterliche Stellungnahme wurde weiteren Trägern öffentlicher Belange (Stadt Lörrach, Regionalverband Hochrhein-Bodensee, IHK Hochrhein-Bodensee sowie Handelsverband Südbaden) vorgelegt, um ein größtmögliches Einvernehmen zu erreichen.

Der in den Plan eigearbeitete Flexibilisierungsansatz (also die Deckelung der unterschiedlichen zulässigen Flächen mit einer maximalen VK, welche geringer als die Gesamtsumme ist), wurde von allen Seiten begrüßt. Die IHK Hochrhein-Bodensee sowie die Stadt Lörrach regten an, die ursprünglich im Sinne des Bestandsschutzes festgesetzten 840 m² VK für zentrenrelevante Sortimente auf 800 m² zu reduzieren, um hier eine Gleichbehandlung sicherzustellen. Die Anregung wurde in der Planänderung berücksichtigt.

Da die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) Nr.1 unter dem Namen „Regionaler Gewerbepark Dreiländereck - RGP I / Zweite Änderung“ geändert.

Entsprechend wird das Planverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB soll abgesehen werden.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Urplans „RGP I“ umfasst 16,4 ha und liegt im Süden Binzens unmittelbar an den Gemarkungsgrenzen mit Eimeldingen und Weil am Rhein. Von der Planänderung betroffen sind die beiden Sondergebiete mit insgesamt 3,88 ha.

Der regionale Gewerbepark Dreiländereck umfasst als interkommunaler Gewerbepark Binzen mit dem Teil-Oberzentrum Weil am Rhein Flächen auf Binzener wie auch Weiler Gemarkung. Dieser Bebauungsplan regelt das Planungsrecht auf dem Binzener Teil.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

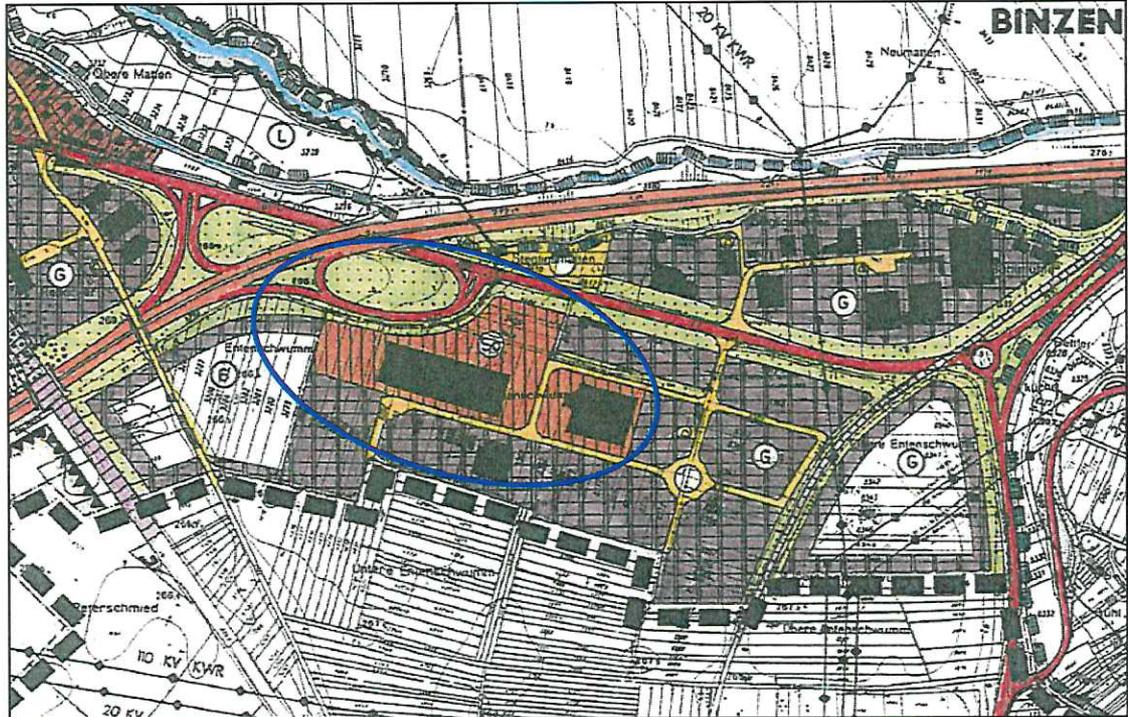


Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Plangebiet blau markiert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal (Stand: 12.03.1998, siehe Abb. 1), ist das Plangebiet als Sonderbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. An der Art der baulichen Nutzung erfolgen keine Änderungen; somit entspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich Änderungen im Bereich der zulässigen Verkaufsflächen des SO 1 sowie die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente in beiden Sondergebieten. Die Planzeichnung bleibt unverändert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ziel der Änderung ist einerseits eine Anpassung der zulässigen Sortimente an veränderte Rahmenbedingungen. Daneben sollen die Sortimente unter der neuen zulässigen gesamt-Verkaufsfläche von 14.000 m² ausreichend Spielraum bieten, um einzelne Sortimentsgruppen anzupassen (das bedeutet, dass die Summe der Sortimentsgruppen die zulässige gesamt-Verkaufsfläche übersteigt; diese stellt also eine Kappungsgrenze dar).

Die Anpassung und Flexibilisierung der Verkaufsfläche wurde durch das Büro Dr. Acocella gutachterlich geprüft und mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Die gutachterliche Stellungnahme prüft insbesondere die Einhaltung des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbots. Da die bereits stattgefundenen Verschiebungen bislang nicht planungsrechtlich nachvollzogen wurden, wird auch deren Verträglichkeit untersucht. Hierzu werden auch die Werte im Gutachten, welches im Rahmen der Ansiedlung des Baumarkts 1993 erstellt wurde, zu Rate gezogen. Die Stellungnahme kommt in Hinblick auf die Ziele der Regional- und Landesplanung zu folgenden Schlussfolgerungen:

- *Das Konzentrationsgebot ist angesichts der Lage in einem interkommunalen Gewerbegebiet, dessen ein Partner landesplanerisch als (Teil-)Oberzentrum eingestuft ist, eingehalten.*
- *Das Integrationsgebot ist angesichts fehlender Wohnbebauung im Umfeld nicht eingehalten. Daraus ergibt sich, dass zentrenrelevante Randsortimente beschränkt werden müssen - wobei sich die Frage stellt, ob aus Gründen des Bestandsschutzes der Wert von 800 m² VKF überschritten werden kann.*
- *Das Kongruenzgebot wird auch von den erweiterten Vorhaben - Drive-In mit bis zu 8.000 m² VKF und Bau-/ Gartenmarkt mit bis zu 14.000 m² VKF - eingehalten.*
- *Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ausgeschlossen werden. Die gutachterliche Stellungnahme ist dem Bebauungsplan beigelegt.¹*

Auf Anregung einiger Träger öffentlicher Belange wurde die Größe für zentrenrelevante Randsortimente mit einer Übergangsklausel versehen: die heute vorhandenen 840 m² bleiben im Sinne des Bestandsschutzes so lange erhalten, bis die Flächen im Rahmen eines Umbaus ohnehin verändert werden. So kann langfristig eine Gleichbehandlung der verschiedenen Märkte im Gebiet erzielt werden, ohne kurzfristig Härten zu erzeugen.

Um den Bebauungsplan zukunftssicher zu machen, werden auch die zulässigen Sortimentsgruppen in Abstimmung mit dem Gutachter und dem Betreiber des

¹ Zitat aus „Gutachterliche Stellungnahme zu den geplanten Erweiterungen von Hornbach Bau-/ Gartenmarkt und Drive-In Binzen“ des Büros Dr. Acocella vom 23.04.2018

Baumarktes angepasst. Für beide Sondergebiete wird der Bezug auf die aktuelle Sortimentsliste der Stadt Weil am Rhein angepasst; diese Liste ist für den gesamten Bebauungsplan beigefügt.

3. UMWELTBELANGE

Die Änderung des Bebauungsplans wird als vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt. Daher entfallen u.a. der Umweltbericht sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Durch die Anpassung der Verkaufsflächen ergeben sich keinerlei Änderungen bezüglich der zulässigen überbaubaren Flächen bzw. Kubaturen. Daher sind die Schutzgüter von der Änderung nicht betroffen.

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

4.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

4.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

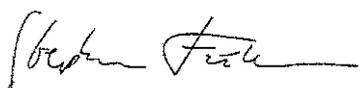
Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

5. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss	am	27.06.2018
Offenlagebeschluss	am	27.06.2018
Bekanntmachung	am	xx.yy.2018
Offenlage	vom	xx.yy.2018
	bis	xx.yy.2018
Satzungsbeschluss	am	xx.yy.2018
Bekanntmachung	am	xx.yy.2018

STADTBAU LÖRRACH

Binzen, den __.__.2018


St. Färber, Stadtplaner

Schneucker,
Zweckverbandsvorsitzender

Tab. 21 Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Weil am Rhein

CIMA-Warengruppe	Sortimente ⁵	WZ-Nummern	Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel- und Reformwaren	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (auch Reformwaren)	47.2	x
Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken (Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel)	47.73.0	x
	Drogerieartikel (ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel)	47.75	x
	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel	47.75	x
restlicher kurzfristiger Bedarf	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1	x
	Blumen und Pflanzen (nur Schnittblumen, kleinere Pflanzen und Trockenblumen)	47.76.1	x

Quelle: CIMA

⁵ Die Formulierung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

Tab. 22 Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Weil am Rhein

CIMA-Warengruppe	Sortimente ⁶	WZ-Nummern	zentrum-relevant	nicht zentrenrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische u. orthopädische Artikel	47.74	x	
Bekleidung, Wäsche	Bekleidung (u.a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware)	47.71	x	
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	47.72	x	
Uhren, Schmuck, Optik	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	47.77	x	
	Augenoptiker	47.78.1	x	
Bücher, Schreibwaren	Bücher und Fachzeitschriften	47.61	x	
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	x	
	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (außer Elektrogroßgeräte)	47.54	x	
Elektrowaren	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (nur Elektrogroßgeräte)	47.54	x	
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43	x	
	Foto- u. optische Erzeugnisse	47.78.2	x	

⁶ Die Formulierung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

CIMA-Warengruppe	Sortimente ⁶	WZ-Nummern	zentren-relevant	nicht zentrenrelevant
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	47.41	x	
	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone	47.42	x	
Sportartikel	Sport- und Campingartikel (inkl. Reitsport, Angel, Waffen- und Jagdbedarf, ohne Großgeräte u. Campingmöbel)	47.64.2	x	
	Sport- und Campingartikel (nur Großgeräte und Campingmöbel)	47.64		x
Spielwaren	Spielwaren	47.65	x	
Hobbybedarf	Musikinstrumente u. Musikalien	47.59.3	x	
	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1	x	
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2	x	
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.48.3	x	
Möbel, Antiquitäten	Wohnmöbel (einschließlich Badezimmermöbel, Einbauküchen, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel)	47.59.1		x
	Antiquitäten und Gebrauchtwaren	47.79	x	
Gardinen, Heimtextilien	Textilien (Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche)	47.51	x	
	Gardinen und Zubehör	47.53	x	

CIMA-Warengruppe	Sortimente ⁶	WZ-Nummern	zentren-relevant	nicht zentrenrelevant
Baumarktspezifische Sortimente	Haushaltsgegenstände	47.59.9	x	
	Kraftwagenteile und -zubehör	45.32		x
	Beleuchtungsartikel (u.a. Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)	47.59		x
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, sofern nicht anderweitig genannt	47.52.1		x
	Anstrichmittel (Farben und Lacke)	47.52.3		x
	Bau- und Heimwerkerbedarf (u.a. Bad- und Sanitärreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Gartenbedarf (z.B. Erde), Gartenhäuser und -geräte)	57.52.3		x
	Tapeten und Bodenbeläge/ Auslegeware (keine Teppiche)	47.53		x
	Teppiche	47.53		x
	Blumen, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (außer Schnittblumen, kleinere Pflanzen, Trockenblumen)	47.76.1		x
	Sonstiges	zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	x
Babybedarf (außer Kindermöbel, Kinderwagen und Laufstühle)		47.65	x	
Babybedarf (nur Kindermöbel, Kinderwagen und Laufstühle)		47.65		x

Quelle: CIMA



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Stellungnahme zu den geplanten
Erweiterungen von Hornbach
Bau-/ Gartenmarkt und Drive-In in Binzen**

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

Bearbeiter:
Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 23.04.2018

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	3
2.1 Vorüberlegungen zum Vorgehen	3
2.2 Vorgehensweise	3
2.3 Worst-case-Ansatz.....	5
3. PLANSTANDORT: KONZENTRATIONSGEBOT UND INTEGRATIONSGEBOT	6
4. BETRIEBLICHE ECKDATEN	6
5. MAXIMALER PLANUMSATZ UND NACHFRAGE: KONGRUENZGEBOT	13
5.1 Hintergrund Kongruenzgebot.....	13
5.2 Beurteilung	14
6. AUSSCHLUSS EINES VERSTOBES GEGEN DAS BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT	17
7. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	20

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Drive-In Hornbach Binzen: Verkaufsflächen (je auf 5 m ² gerundet) 2005 und angestrebt	7
Tab. 2: Hornbach Bau- und Gartenmarkt Binzen: Verkaufsflächen (je auf 5 m ² gerundet) 1993, 2005 und angestrebt.....	9
Tab. 3: Hornbach Bau- und Gartenmarkt Binzen: Bestand, im B-Plan - sofern vertraglich - festzusetzende Verkaufsflächenobergrenzen in m ² sowie damit verbundene Erweiterungen	10
Tab. 4: Hornbach Bau- und Gartenmarkt Binzen: Verkaufsflächenobergrenzen sowie damit verbundene Erweiterungen in m ² und auf diesen maximal zu erwartende Umsätze	12
Tab. 5: Hornbach Bau- und Gartenmarkt Binzen: Maximal zu erwartende Umsätze, Kaufkraft im Mittelbereich Lörrach/ Weil (je in Mio. €) und Relation der Planumsätze zur Kaufkraft	16



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Fa. Hornbach plant, ihren im interkommunalen Gewerbegebiet "Regionaler Gewerbepark Dreiländereck" der Gemeinden Binzen (rd. 3.050 Einwohner¹) und Weil am Rhein (rd. 30.100 Einwohner) gelegenen Bau- und Gartenmarkt zu modernisieren (u.a. Durchführung von Brandschutzmaßnahmen). In diesem Rahmen soll der Markt um knapp 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF) erweitert werden.

Darüber hinaus hat die Fa. Hornbach die an ihren Drive-In angrenzenden Gebäude der Fa. Winterhalter gekauft und möchte den Baustoffhandel um etwa 1.400 m² VKF erweitern.

Der Baumarkt war in den 1990er Jahren geplant und ein entsprechender B-Plan aufgestellt worden. Das zugrunde liegende Gutachten hatte die GMA erarbeitet². Der Baumarkt wurde im November 1994 eröffnet.

Im Jahr 2005 hatte die Fa. Hornbach wesentliche Teile ihres Baustoffangebots aus dem Sondergebiet zu ihrem neuen Drive-In auf der Südseite der Pasteurallee verlagert. Obwohl die entsprechenden Flächen im Baumarkt mit anderen Sortimenten belegt wurden, blieb der B-Plan dabei unverändert.

Die aktuell vorgesehenen Änderungen sollen zum Anlass genommen werden, auch eine "Anpassung des Planungsrechts an die Realität" vorzunehmen.

Nach derzeit geltendem B-Plan³ sind die folgenden Maximalflächen zulässig:

- Baumarkt 3.200 m²,
- Baustoffhandlung 3.500 m²,
- Gartenmarkt 1.800 m² sowie
- Freiflächen für Gartenmarkt und Baustoffhandlung 2.500 m².

Dabei erfolgt jeweils eine Aufzählung der in den einzelnen Teilen zulässigen Sortimente. Insgesamt errechnet sich eine zulässige Maximalfläche von 11.000 m² VKF. Eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente erfolgt nicht, obwohl beispiels-

¹ Sämtliche Einwohnerzahlen vom Statistischen Landesamt, Stand 30.09.17.

² GMA: Die Gemeinde Binzen (Landkreis Lörrach) als Standort für einen großflächigen Baumarkt, Baustoffhandel und Gartenmarkt - GMA-Markt- und Standortuntersuchung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung im Gewerbepark Entenschwamm im Auftrag der Gemeinde Binzen, Ludwigsburg, Februar 1993.

³ Zweckverband "Regionaler Gewerbepark Weil am Rhein und Binzen": Bebauungsplan "Regionaler Gewerbepark Dreiländereck - RGP I/ Erste Änderung" auf Gemarkung Binzen vom 12.12.11.



weise in Weil am Rhein zentrenrelevante Tiernahrung⁴ als zulässiges Sortiment aufgeführt wird.

Bei einem Abstimmungstermin mit dem Regierungspräsidium Freiburg am 21.08.17 in Binzen wurde das Vorgehen besprochen. Dabei bestand Einigkeit, dass in einem ersten Schritt mit möglichst geringem Aufwand die für die Beurteilung der Verträglichkeit im Hinblick auf die Einhaltung der Ziele der Regional- und Landesplanung erforderlichen Informationen zusammengestellt werden sollen⁵.

Auf dieser Grundlage wurde mit dem Regierungspräsidium, dem Regionalverband Hochrhein-Bodensee, der IHK Hochrhein-Bodensee, dem Handelsverband Südbaden, den Städten Lörrach und Weil am Rhein sowie dem Landratsamt Lörrach geklärt, dass eine Kurzstellungnahme im Hinblick auf die Einhaltung der Ziele der Regional- und Landesplanung aus deren Sicht für das weitere Verfahren ausreicht.

Die Gemeinde Binzen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung beauftragt, eine solche gutachterliche Kurzstellungnahme zu erarbeiten.

Dies entspricht einem erprobten zweistufigen Vorgehen:

- In der ersten Stufe werden mit möglichst geringem Aufwand wesentliche Eckdaten für die Bewertung des Vorhabens zusammengetragen.
- In der zweiten Stufe wird - da von den o.g. Beteiligten für ausreichend gehalten - die "Tischvorlage" in eine im weiteren Verfahren verwendbare Stellungnahme überführt.

Auch wenn es sich hierbei um eine Kurzstellungnahme handelt, berücksichtigt deren "Design" die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben.

⁴ CIMA: Stadt Weil am Rhein - Fortschreibung Märkte- und Zentrenkonzept, Stuttgart, September 2013, Tab. 22 (S. 61ff.), hier S. 63.

⁵ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Hornbach Bau-/ Gartenmarktes in Binzen - Tischvorlage, Lörrach, Dezember 2017.



2. METHODIK

2.1 Vorüberlegungen zum Vorgehen

Anders als bei üblichen Fallkonstellationen für die Untersuchung der Verträglichkeit eines Vorhabens, geht es aktuell auch darum, bereits erfolgte Veränderungen *nachträglich* im Hinblick auf ihre Verträglichkeit zu untersuchen.

Dabei bestand beim Abstimmungstermin mit dem Regierungspräsidium im August 2017 Einigkeit, dass allein aus der Tatsache, dass nach 2005 keine größeren Verwerfungen zu beobachten waren, *nicht* auf eine Verträglichkeit geschlossen werden kann.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine "hypothetische Ist-Situation" für das Jahr 2005 (ohne Eröffnung des Drive-In) methodisch einwandfrei nicht abgeleitet werden kann. Zwar wäre es grundsätzlich vorstellbar eine rückwärts gerichtete Gravitation zu berechnen, aber - anders als bei prognostischer Verwendung dieses Rechenmodells - müssten hier auch Annahmen getroffen werden, welche konkreten Geschäfte an welchen konkreten Standorten dann entstanden wären.

Deshalb wurde vereinbart, die 2005 erfolgte Erweiterung so zu untersuchen, als ob sie aktuell (noch einmal) erfolgen sollte.

Um die 2005 erfolgten Veränderungen darstellen zu können, hat die Fa. Hornbach eine Vorher-Nachher-Aufstellung zur Verfügung gestellt, die mit der Fa. Hornbach in Einzelheiten weiter abgestimmt wurde.

2.2 Vorgehensweise

Neben dieser in der Vergangenheit bereits erfolgten Erweiterung sind zusätzlich (additiv) die aktuell vorgesehenen Erweiterungen hinsichtlich der **Einhaltung der regional- und landesplanerischen Ziele**⁶ zu untersuchen. Im Hinblick auf eine Minimierung des Aufwands wird dabei geprüft, ob auch ohne vertieftes Verträglichkeitsgutachten deren Einhaltung festgestellt werden kann.

Dabei sind allerdings die beiden Teilvorhaben je einzeln zu überprüfen, da im Regionalplan keine Agglomerationsregelung enthalten ist.

⁶ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP), Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee. Da im Regionalplan im auf Einzelhandelsgroßprojekte bezogenen Plansatz 2.6.4 lediglich eine nachrichtliche Übernahme erfolgt, reicht im Weiteren der Verweis auf den LEP aus.



- Im Hinblick auf das Kongruenzgebot⁷ erfolgt - wie auch im Verträglichkeitsgutachten im Vorfeld der Ansiedlung des Wohnparks Binzen⁸ - in erster Linie für die neuen Vorhaben ein Vergleich von Planumsatz und Kaufkraft im Mittelbereich. Dabei ist nicht nur die jeweilige Erweiterung, sondern das jeweilige Gesamtvorhaben in seiner neuen Gestalt zu überprüfen⁹.
- Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot¹⁰ wird unter Zugrundelegung der gesamten Veränderungen (2005 erfolgte sowie aktuell vorgesehene) auf der Grundlage aktueller Daten sowie des GMA-Gutachtens von 1993 abgeleitet, ob eine Verletzung auch ohne vertiefte Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Für die Auswirkungen ist zu beachten, dass lediglich die Erweiterungen - allerdings gegenüber dem nach B-Plan 2005 zulässigen Bestand - zu zusätzlichen Umverteilungen führen, da die Kaufkraft zum bestehenden Betrieb bereits fließt und der Bestand keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen auslöst¹¹.

Eine wesentliche Grundlage sowohl für diese Überprüfungen als auch für den künftigen B-Plan stellt das Sortimentskonzept dar: In einem B-Plan kann nur das Sortimentskonzept tragfähig festgesetzt werden, welches überprüft wurde.

Da dieses Konzept den Planungen entsprechen und auch für eine absehbare Zeit voraussichtliche Änderungen berücksichtigen sollte, wurde es in Abstimmung mit der Fa. Hornbach entwickelt. Insbesondere waren auf der Grundlage des übermittelten "Wunschkonzeptes" sortimentsweise Maximalflächen abzuleiten, die in der Summe, einem "Flexibilisierungsansatz" entsprechend, die im Bau-/ Gartenmarkt angestrebte Gesamtgröße überschreiten (vgl. hierzu auch Kap. 4).

Diese Abstimmung erfolgte direkt mit der Fa. Hornbach unter Beteiligung des Auftraggebers.

⁷ Vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.1 und 3.2.1.4 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7 und 3.3.7.1 (jeweils Ziel).

⁸ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Möbelhauses am Dreispitz in Binzen - Endbericht, Lörrach, September 2009, Kap. 4 (S. 18ff.).

⁹ Vgl. z.B. BVerwG: Beschluss vom 29.11.05, Az. 4 B 72/ 05.

¹⁰ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel).

¹¹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.



Darüber hinaus hat die Fa. Hornbach Daten zur Umsatzherkunft - v.a. aus der Schweiz und aus Frankreich - zur Verfügung gestellt.

2.3 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend¹² 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 Streuumsätzen¹³, 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.

Darüber hinaus zeigt sich der worst-case-Ansatz vorliegend in folgenden Aspekten:

1. Entsprechend dem vereinbarten Vorgehen werden auch die bereits in der Vergangenheit realisierten, aber nicht durch den B-Plan abgedeckten Erweiterungen als zusätzliche neue Verkaufsflächen behandelt.
2. Im Zweifelsfall werden Flächen auch bei nicht eindeutiger Zuordnung als Verkaufsfläche gewertet.
3. Grundlage bilden alle durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen ermöglichten Maximalbelegungen mit Sortimenten (und nicht nur eine *unterstellte* mögliche Aufteilung der Gesamtfläche).

¹² 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).

¹³ Streuumsätze sind Umsätze, die von außerhalb des Untersuchungsgebietes zufließen.



3. PLANSTANDORT: KONZENTRATIONSGBOT UND INTEGRATIONSGBOT

Die Prüfgrundlage der Einhaltung dieser Ziele entspricht dem Verträglichkeitsgutachten im Vorfeld der Ansiedlung des Wohnparks Binzen von 2009¹⁴, sodass - der Vollständigkeit halber - auf die dort abgeleiteten Aussagen Bezug genommen werden kann.

- Aus dem Makrostandort ergibt sich, dass das **Konzentrationsgebot**¹⁵, das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, als erster Teil des Kongruenzgebots aufgeführt ist¹⁶, trotz der Einstufung der Gemeinde Binzen als Kleinzentrum **eingehalten** ist, weil der Planstandort in einem interkommunalen Gewerbegebiet liegt, dessen Partnerkommune das Teil-Oberzentrum Weil am Rhein ist.
- Aus dem Mikrostandort ergibt sich, dass angesichts fehlender Wohnbebauung im Umfeld des Standorts, die für einen städtebaulich integrierten Standort kennzeichnend ist, das **Integrationsgebot**¹⁷ **nicht eingehalten** wird. Somit sind zentrenrelevante Randsortimente maximal bis zur Grenze der Großflächigkeit, d.h. auf max. 800 m² VKF zulässig.

Der geltende B-Plan enthält keine entsprechende Begrenzung.

4. BETRIEBLICHE ECKDATEN

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Vorhabens sowie für die Beurteilung im Hinblick auf das Kongruenzgebot ist dessen Umsatz. Dieser hängt zum einen von der Größe des Vorhabens (VKF) und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab. Die Flächenleistung hängt dabei auch von den im Vorhaben zu erwartenden Sortimenten ab.

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 Geschäfts-*

¹⁴ Büro Dr. Acocella 2009, a.a.O., Kap. 3.1 (S. 5ff.).

¹⁵ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel).

¹⁶ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1.

¹⁷ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel) sowie Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.



*personal - 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.*¹⁸

Grundlage für die weiteren Darstellungen bildeten Angaben der Fa. Hornbach vom September 2017

- für das ursprüngliche Flächenprogramm (Baugenehmigung 1993),
- für den Zeitpunkt der Eröffnung des Drive-In (Baugenehmigung 2005) sowie
- für die zukünftig angestrebten Flächen.

Das 2005 eröffnete **Drive-In** hatte eine Fläche von gut 6.600 m². Diese soll um knapp 1.400 m² auf zukünftig gut 8.000 m² erweitert werden. Dabei wurden die von Kunden-Pkw/ Transportern als Fahrspuren benötigte Verkehrsfläche (je rd. 4.500 m²) sowie die mit Kommissionsware belegte (Lager-)Fläche vorsichtshalber im Sinne des worst-case-Ansatzes (Kap. 2.3) ebenfalls in die Verkaufsfläche einbezogen. Mit Ausnahme von Gas (unverändert 65 m²) sollen hier - wie schon bisher - nur Baustoffe angeboten werden. Die gesamte Erweiterung entfällt dabei auf überdachte Flächen.

Werden die Verkaufsflächen - wie bei Baumärkten üblich - gewichtet¹⁹, so soll dieses Teilvorhaben von rd. 2.530 m² auf rd. 3.230 m² gewichtete VKF erweitert werden²⁰. In der folgenden Tabelle sind die Größen nach Sortimenten und Freiflächen differenziert dargestellt.

Tab. 1: Drive-In Hornbach Binzen: Verkaufsflächen (je auf 5 m² gerundet) 2005 und angestrebt

Sortiment	2005	angestrebt
Baustoffe überdacht	3.325	4.715
Baustoffe frei	3.225	3.225
Gas	65	65
Summe	6.610	8.005

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Fa. Hornbach (Stand: 20.09.17); eigene Zusammenstellung

¹⁸ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

¹⁹ Freiflächen werden nur zu einem Viertel, überdachte Freiflächen nur zur Hälfte bewertet.

²⁰ Diese Gewichtung ist für die Festsetzung im B-Plan nicht von Bedeutung: Hier könnten allenfalls Freiflächen gesondert festgesetzt werden. Allerdings ist die Gewichtung für den zu erwartenden Umsatz von Bedeutung.



Der **Bau- und Gartenmarkt** wurde zunächst mit einer Verkaufsfläche von knapp 13.600 m² eröffnet, wobei hierin auch das Baustoffabhollager enthalten ist, das nach aktueller Definition als Verkaufsfläche anzusehen ist; nach B-Plan zulässig sind allerdings nur maximal 11.000 m² VKF (vgl. Kap. 1). Nach Eröffnung des Drive-In wurde die Verkaufsfläche um rd. 600 m² auf knapp 13.000 m² reduziert. Angestrebt wird eine Größe, die mit 13.650 m² weitgehend der ursprünglichen entspricht. Für den B-Plan schlagen wir vor, die Gesamtverkaufsfläche - sofern verträglich - auf max. 14.000 m² zu begrenzen. Gegen diese Aufrundung haben die o.g. Beteiligten (vgl. Kap. 1) keine Einwände.

Da der Gartenmarktbereich (einschließlich Freiflächen) unverändert blieb und auch unverändert bleiben soll, betreffen Veränderungen lediglich die baumarktspezifischen Sortimente sowie die Randsortimente.

In Tab. 2 (folgende Seite) sind die Verkaufsflächen nach Sortimenten für die beiden relevanten Zeitpunkte sowie die nach Angaben der Fa. Hornbach angestrebten Größen dargestellt. Dabei wurden Kassen und Windfang jeweils den Kernsortimenten zugerechnet; die Zuordnung hinsichtlich der Zentrenrelevanz erfolgte gemäß der Weiler Sortimentsliste²¹.

Während die in der letzten Spalte dargestellte Aufteilung die Gesamtfläche restlos auf die einzelnen Sortimente verteilt, ist es u.E. sinnvoll, für einen zukunftsfähigen B-Plan einen **Flexibilisierungsansatz** zu verfolgen. Anders als bei einem starren Konzept ermöglicht ein entsprechender B-Plan auch zukünftige Änderungen in der Sortimentsstruktur, ohne dass bei Änderungswünschen auf Betreiberseite sofort eine B-Planänderung bzw. die Prüfung einer möglichen Befreiung erforderlich wird. Dementsprechend schlagen wir vor, für die einzelnen Sortimente Obergrenzen festzusetzen, die die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche (deutlich) überschreiten können; ebenso kann im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente vorgegangen werden.

- Sofern sich eine Verträglichkeit ergibt, erscheint es nicht zwingend, die Kernsortimente zusätzlich zu begrenzen, d.h. die gesamte Verkaufsfläche dürfte mit diesen belegt werden.
- Bei den Randsortimenten wurden die Obergrenzen mit der Fa. Hornbach abgestimmt, damit diese den absehbaren möglichen Veränderungen entsprechen.

²¹ CIMA, a.a.O., Tab. 22 (S. 61ff.).



- Allerdings ist zu beachten, dass die zentrenrelevanten Randsortimente angesichts der Lage an einem nicht integrierten Standort (vgl. Kap. 3) zu begrenzen sind; bei enger Auslegung des Integrationsgebots dürfen diese in der Summe nicht mehr als 800 m² VKF erreichen; bei Berücksichtigung des derzeit bereits darüber liegenden Bestands könnte allerdings mit Verweis auf den Bestandsschutz auch eine Begrenzung auf 840 m² VKF erfolgen. Diese Begrenzung sollte durch eine entsprechende zusätzliche Festsetzung im B-Plan umgesetzt werden.

Tab. 2: Hornbach Bau- und Gartenmarkt Binzen: Verkaufsflächen (je auf 5 m² gerundet) 1993, 2005 und angestrebt

Sortiment	1993	2005	angestrebt
Kernsortiment (innen)	8.210	7.555	8.225
Kernsortiment (frei) ¹⁾	3.315	3.315	3.315
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente^{2), 3)}	11.525	10.870	11.540
Leuchten	405	390	405
Teppiche/ Bodenbeläge	460	455	400
Möbel ⁴⁾	360	445	350
nicht zentrenrelevante Randsortimente	1.225	1.290	1.160
Arbeitsbekleidung	50	50	50
Haus-/ Heimtextilien ⁵⁾	110	110	110
Zoo	545	545	545
Bilder/ Rahmen	135	125	240
zentrenrelevante Randsortimente	840	830	945
Summe	13.595	12.995	13.645

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

¹⁾ Freiflächen betreffen ausschließlich die gartenmarktspezifischen Sortimente (Gartenholz, Pflanzgefäße, Pflanzen/ Erden)

²⁾ Neben den unter 1 genannten gartenmarktspezifischen Freiflächen Gartenmaschinen, Zimmerpflanzen, Grill und Grillzubehör, Pools und Poolzubehör, Sonnenschutz wie Marktschirme sowie die bau-marktspezifischen Sortimente Baustoffe, Baufertigteile, Sanitär, Sanitärinstallationen/ -keramik, Duschen/ Wannen, Armaturen, Fliesen, Holz, Bauchemie, Parkett/ Laminat, Maschinen, Eisenwaren, Werkstattzubehör (Werkzeugschränke, -aufbewahrung wie z.B. Werkzeugkoffer, Sackkarren, Transportboxen, Umzugskartons), Elektroinstallation, Farben, Tapeten, Jalousien, Rollos, Flächenvorhänge, Vorhangschienen, Klebefolien, Insektenschutzgitter, Sonnensegel; 1993 zusätzlich das Baustoff-abhollager

³⁾ inkl. Spiegelschränke, Badmöbel; in sehr geringem Maß Badteppiche und Duschvorhänge (nicht aber Handtücher)

⁴⁾ Pavillons und Gartenmöbel, Ausstellung mit Küchenmöbeln und Einbaugeräten (Großgeräte nur auf Bestellung im Onlineshop)

⁵⁾ Flächenvorhänge, Vorhangschienen, Kissen, Gardinen und Gardinenstangen

Quelle: Fa. Hornbach (Stand: 20.09.17); eigene Zusammenstellung

Als weiteres Element dieses Ansatzes bietet sich eine "Kleinstflächenregelung" für nicht explizit im B-Plan aufgeführte zulässige Sortimente an: Auf 50 m² VKF ist



selbst bei hochproduktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der zu einer Unverträglichkeit führen würde.

Die o.g. Beteiligten (vgl. Kap. 1) begrüßen den Flexibilisierungsansatz. Als Obergrenze für die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt werden 800 m² VKF gewünscht, was hinsichtlich des Bestandsschutzes mit der Fa. Hornbach geklärt werden sollte.

Damit ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Obergrenzen für den B-Plan, die der weiteren Untersuchung zugrunde zu legen sind.

Tab. 3: Hornbach Bau- und Gartenmarkt Binzen: Bestand, im B-Plan - sofern verträglich - festzusetzende Verkaufsflächenobergrenzen in m² sowie damit verbundene Erweiterungen

Sortiment	1993	Obergrenze	Erweiterung
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente¹⁾	11.525	14.000	2.475
Leuchten	405	450	45
Teppiche/ Bodenbeläge	460	500	40
Möbel ²⁾	360	550	190
nicht zentrenrelevante Randsortimente	1.225	1.500	275
Arbeitsbekleidung	50	50	0
Haus-/ Heimtextilien ³⁾	110	150	40
Zoo	545	600	55
Bilder/ Rahmen	135	250	115
zentrenrelevante Randsortimente⁴⁾	840	800/ 840	- 40/ 0
Summe⁵⁾	13.595	14.000	405

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

¹⁾ Zimmerpflanzen, Pflanzen/ Erden, Pflanzgefäße, Gartenholz, Gartenmaschinen, Grill und Grillzubehör, Pools und Poolzubehör, Sonnenschutz wie Marktschirme sowie die baumarktspezifischen Sortimente Baustoffe, Baufertigteile, Sanitär, Sanitärinstallationen/ -keramik, Duschen/ Wannen, Armaturen, Fliesen, Holz, Bauchemie, Parkett/ Laminat, Maschinen, Eisenwaren, Werkstattzubehör (Werkzeugschränke, -aufbewahrung wie z.B. Werkzeugkoffer, Sackkarren, Transportboxen, Umzugskartons), Elektroinstallation, Farben, Tapeten, Jalousien, Rollos, Flächenvorhänge, Vorhangschienen, Klebefolien, Insektenschutzgitter, Sonnensegel

²⁾ Pavillons und Gartenmöbel, Ausstellung mit Küchenmöbeln und Einbaugeräten (Großgeräte nur auf Bestellung im Onlineshop), Spiegelschränke, Badmöbel sowie Regale

³⁾ Flächenvorhänge, Vorhangschienen, Kissen, Gardinen und Gardinenstangen, Badteppiche und Duschvorhänge (nicht aber Handtücher)

⁴⁾ da die zentrenrelevanten Sortimente auf 800 bzw. 840 m² VKF zu begrenzen sind, kann hier nicht die Summe aller sortimentsweisen Obergrenzen (1.050 m² VKF) zugleich realisiert werden

⁵⁾ da die Gesamtverkaufsfläche auf 14.000 m² VKF begrenzt werden soll, kann nicht die Summe aller sortimentsweisen Obergrenzen (16.550 m² VKF) zugleich realisiert werden

Quelle: Fa. Hornbach (Stand: 20.09.17) sowie Abstimmungen mit der Fa. Hornbach im November 2017

Da im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nur die Erweiterungen gegenüber dem Bestand von Bedeutung sind, sind auch diese dargestellt, wobei als Bestand nicht



das derzeit vorhandene Angebot, sondern das vor Inbetriebnahme des Drive-In bestehende Angebot berücksichtigt wird (vgl. Kap. 2.1).

Ein Aufführen der unter die einzelnen Sortimentsbezeichnungen fallenden Teilsortimente - wie bislang im B-Plan und wie unter Tab. 2 - ist u.E. nicht zwingend. Dennoch sind in Tab. 3 die entsprechenden Anmerkungen nochmals aufgeführt.

Für die Ableitung der zu erwartenden Umsätze ist im Hinblick auf einen worst-case-Ansatz eine in der Tendenz eher zu hohe Flächenleistung anzusetzen.

Während Baumärkte eine Flächenleistung von rd. 1.330 €/ m² gewichtete VKF bzw. von rd. 1.480 €/ m² Innen-VKF erreichen²², wird für Hornbach-Baumärkte eine deutlich überdurchschnittliche Flächenleistung von rd. 2.290 €/ m² VKF angegeben²³.

- Selbst wenn der höhere Wert von Hornbach ohne Abschlag²⁴ angesetzt wird, errechnet sich für das Drive-In maximal ein Umsatz von rd. 7,4 Mio. €, von dem maximal rd. 1,6 Mio. € auf die Erweiterung entfallen.
- Selbst wenn zum höheren Wert von Hornbach, mit Verweis auf den hohen ausländischen Umsatzanteil aus der Schweiz und Frankreich²⁵, ein Zuschlag von 60% hinzugerechnet, mithin eine Flächenleistung von rd. 3.665 €/ m² gewichtete VKF angesetzt wird, errechnet sich für den Bau-/ Gartenmarkt maximal ein Umsatz von rd. 42,2 Mio. €, von dem maximal rd. 2,9 Mio. € auf die Erweiterung entfallen. Die Einschätzung als worst case²⁶ wird dadurch unterstrichen, dass in den als Grundlage herangezogenen Werten auch Angebote zentrenrelevanter Sortimente (mit einer überdurchschnittlichen Flächenleistung) enthalten sind, die hier auf einen (unterdurchschnittlichen) Anteil von rd. 6% (800 bzw. 840 m² VKF) begrenzt sind.

²² Gemaba, Lev.-Hitdorf 2017.

²³ Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2017/18, S. 47.

²⁴ Ein solcher Abschlag erschiene angebracht, da im Drive-In die (produktiveren) Randsortimente fehlen, nur (flächenintensive, unterdurchschnittlich produktive) Baustoffe angeboten werden und in die Verkaufsfläche auch nicht produktive Flächen (Verkehrsfläche und Lagerfläche mit Kommissionsware) einbezogen wurden.

²⁵ Nach Angaben der Fa. Hornbach erzielt der Bau-/ Gartenmarkt in Binzen seit 2009 mehr als die Hälfte des Umsatzes mit Kunden aus der Schweiz und Frankreich; in der Spitze waren es sogar 70%. Die GMA hatte in ihrem Gutachten von 1992 diesen Umsatzanteil nur mit rd. 36% beziffert, wobei der Unterschied vor allen auf den französischen Umsatzanteil zurückzuführen ist; vgl. GMA, a.a.O., S. 29ff.

²⁶ So auch IHK Hochrhein-Bodensee: Schreiben vom 06.02.18.



Zum Vergleich kann darauf hingewiesen werden, dass die GMA in ihrem Gutachten von 1993 eine Flächenleistung von etwa 1.650 €/ m² gewichtete VKF zugrunde gelegt hatte²⁷.

In der folgenden Tabelle sind der maximal zu erwartende Umsatz für den Bau-/ Gartenmarkt insgesamt sowie der auf die Erweiterung entfallende Teil nach Sortimenten differenziert dargestellt, wobei unterschiedliche sortimentsbezogene Flächenleistungen berücksichtigt wurden und für die zentrenrelevanten Randsortimente eine überdurchschnittliche Flächenleistung von 4.000 €/ m² VKF vorgegeben wurde.

Tab. 4: Hornbach Bau- und Gartenmarkt Binzen: Verkaufsflächenobergrenzen sowie damit verbundene Erweiterungen in m² und auf diesen maximal zu erwartende Umsätze

Sortiment	Obergrenze	Gesamtumsatz	Erweiterung	Zusatz-Umsatz
bau-/ gartenmarktspez. Sort.	14.000	39,7	2.475	8,5
Leuchten	450	2,0	45	0,2
Teppiche/ Bodenbeläge	500	1,9	40	0,1
Möbel	550	2,2	190	0,8
nicht zentrenrel. Randsortimente	1.500	6,1	275	1,1
Arbeitsbekleidung	50	0,3	0	0
Haus-/ Heimtextilien	150	0,5	40	0,1
Zoo	600	1,9	55	0,2
Bilder/ Rahmen	250	1,4	115	0,7
zentrenrelevante Randsortimente¹⁾	800/ 840	3,4/ 3,5	- 40/ 0	0,2/ 0,3
Summe²⁾	14.000	42,2	405	2,9

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

¹⁾ Da die zentrenrelevanten Sortimente auf 800 bzw. 840 m² VKF zu begrenzen sind, kann nicht die Summe aller sortimentsweisen Obergrenzen (1.050 m² VKF) zugleich realisiert werden; dementsprechend kann der Umsatz maximal die ausgewiesenen Werte, die erreicht werden, wenn die Fläche mit den produktivsten Sortimenten belegt wird, (und nicht die Summe von rd. 4,2 Mio. €) erreichen. Auch wenn insgesamt keine Erweiterung erfolgen kann (oder sogar eine Reduzierung erfolgen muss), ist dennoch eine Steigerung des Umsatzes möglich, indem Flächen mit produktiveren Sortimenten belegt werden.

²⁾ Da die Gesamtverkaufsfläche auf 14.000 m² VKF begrenzt werden soll, kann nicht die Summe aller sortimentsweisen Obergrenzen (16.550 m² VKF) zugleich realisiert werden; dementsprechend kann der Umsatz maximal 42,2 Mio. € (und nicht die Summe von rd. 49,9 Mio. €) erreichen. Auch wenn insgesamt nur eine Erweiterung um gut 400 m² VKF erfolgen kann, ist eine überdurchschnittliche Steigerung des Umsatzes möglich, wenn Flächen mit produktiveren Sortimenten belegt werden.

Quelle: Fa. Hornbach (Stand: 20.09.17) sowie Abstimmungen mit der Fa. Hornbach im November 2017; Hahn-Gruppe; eigene Berechnungen

²⁷ GMA, a.a.O., S. 17f.: Aus den dort angegebenen Umsatz- und Flächendaten ergibt sich eine Flächenleistung von rd. 3.225 DM/ m² gewichtete VKF.



5. MAXIMALER PLANUMSATZ UND NACHFRAGE: KONGRUENZGEBOT

5.1 Hintergrund Kongruenzgebot

Nach dem zweiten Teil des Kongruenzgebots (vgl. zum ersten Teil Kap. 3) wird zur Sicherstellung der zugewiesenen zentralörtlichen Aufgaben gefordert, dass *"das Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen [muss]."*²⁸ Eine Verletzung des Kongruenzgebots liege vor, *"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."*²⁹

Allerdings ist u.E. der Begriff des *"betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs"* problematisch: In einzelnen Gebieten - beispielsweise in Nähe zu einer Landes- oder Regionsgrenze - kann die tatsächliche Umsatzherkunft von außerhalb des Verflechtungsbereichs deutlich höher liegen als die genannten 30% - wie dies hier der Fall ist³⁰. Da dieser Anteil nicht proportional mit der Größe korreliert, wäre in solchen Gebieten keinerlei großflächiger Einzelhandel zulässig.

Dies kann u.E. nicht die Absicht des Kongruenzgebots sein. Entscheidend für die im Verhältnis zur zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde adäquate Dimensionierung eines Vorhabens ist deshalb die Frage, ob ein Vorhaben sozusagen existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs angewiesen ist.

Das Kongruenzgebot bezieht sich dabei (wie bei diesem Ziel der Landesplanung üblich) ausschließlich auf das einzelne Vorhaben und kann die derzeitige Versorgungssituation im Oberzentrum Lörrach/ Weil am Rhein unberücksichtigt lassen.

²⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.1 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7 und 3.3.7.1 (jeweils Ziel); vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2009, a.a.O., S. 18.

²⁹ Vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.

³⁰ Vgl. Kap. 4, insbes. Fußnote 25 (S. 11).



5.2 Beurteilung

Als erster Anhaltspunkt für die Beurteilung der Dimensionierung wird der maximal zu erwartende Planumsatz (Kap. 4) der Nachfrage gegenübergestellt³¹. Zwar ist Binzen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, aber die Partnergemeinde des interkommunalen Gewerbegebietes, Weil am Rhein, ist - zusammen mit Lörrach - als Oberzentrum eingestuft (vgl. Kap. 3).

Der Mittelbereich des Oberzentrums Lörrach/ Weil am Rhein umfasst neben Binzen und den beiden Städten selbst (rd. 49.250 bzw. rd. 30.100 Einwohner) die Gemeinden Efringen-Kirchen (rd. 8.650 Einwohner), Eimeldingen (rd. 2.550 Einwohner), Fischingen (rd. 775 Einwohner), Inzlingen (rd. 2.475 Einwohner), Kandern (rd. 8.250 Einwohner), Malsburg-Marzell (rd. 1.550 Einwohner), Rümmingen (rd. 1.850 Einwohner), Schallbach (rd. 775 Einwohner), Steinen (rd. 10.100 Einwohner) und Wittlingen (rd. 950 Einwohner)³². Damit leben im Mittelbereich gut 120.000 Einwohner.

Darüber hinaus könnte berücksichtigt werden, dass im LEP die Gemeinden Bad Beltingen (rd. 4.200 Einwohner) und Schliengen (rd. 5.600 Einwohner) angesichts der ausgeprägten Verbindungen zu Müllheim nicht einem der beiden Mittelbereiche zugerechnet sind³³. Würden diese im Mittelbereich mit berücksichtigt, so würde sich die Einwohnerzahl auf gut 130.000 erhöhen.

Schließlich wird im LEP auf die grenzüberschreitenden Verflechtungen mit den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie mit dem Elsass hingewiesen, die zu berücksichtigen sind³⁴.

Bei einem Bau- und Gartenmarkt eher nicht zu berücksichtigen ist, dass Lörrach und Weil am Rhein als gemeinsames *Oberzentrum* ausgewiesen sind³⁵: Anders als bei einem Möbelhaus ist die Dichte der Bau-/ Gartenmärkte wesentlich höher, sodass solche in den meisten Mittelzentren zu finden sind. Da den Oberzentren im LEP keine Oberbereiche mehr zugeordnet sind, wäre dies ohnehin nur ergänzend zu berücksichtigen.

³¹ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2009, a.a.O., S. 18.

³² LEP 2002, Anhang (S. A 21); sämtliche Einwohnerdaten Statistisches Landesamt, Stand 30.09.17.

³³ LEP 2002, Anhang (S. A 21).

³⁴ Ebd.

³⁵ LEP 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel): "*Oberzentren sollen ... die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten*".



In der Region Hochrhein-Bodensee leben insgesamt rd. 681.000 Einwohner, von denen ein Drittel auf den Landkreis Lörrach und ein weiteres Viertel auf den Landkreis Waldshut entfallen. Allein im Landkreis Lörrach sind damit nahezu doppelt so viele Einwohner wie im Mittelbereich Lörrach/ Weil zu verzeichnen.

Dies zeigt, welcher "Puffer" bei alleinigem Abstellen auf die Kaufkraft im Mittelbereich - neben den Verflechtungen mit der Schweiz und Frankreich - noch vorhanden ist.

Die Nachfrage in den Städten und Gemeinden des Mittelbereichs (ohne Bad Bellingen und Schliengen) wurde aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Dabei werden regionale Unterschiede durch entsprechende Kennziffern berücksichtigt³⁶.

Für die bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente ergibt sich damit im Mittelbereich des Oberzentrums Lörrach/ Weil am Rhein ein Kaufkraftpotenzial von rd. 51,3 Mio. €, wovon gut 40 Mio. € auf die baumarktspezifischen Sortimente entfallen. Wird der maximale Planumsatz im Drive-In von rd. 7,4 Mio. € mit diesem verglichen, so zeigt sich, dass auch das erweiterte Drive-In nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Mittelbereichs (und damit erst recht nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des oberzentralen Verflechtungsbereichs) angewiesen ist.

Damit ist das Kongruenzgebot auch durch das auf gut 8.000 m² VKF erweiterte Drive-In eingehalten.

In Tab. 5 (folgende Seite) sind die sortimentsweise im erweiterten Bau-/ Gartenmarkt maximal zu erwartenden Umsätze in gleicher Weise der Kaufkraft im Mittelbereich Lörrach/ Weil gegenübergestellt. Dabei ist zu beachten, dass die Begründung der hier angesetzten hohen Flächenleistung für das Vorhaben gerade darin besteht, dass ein großer Teil des Umsatzes mit Kunden aus der Schweiz und Frankreich erzielt wird (vgl. Kap. 4, insbes. S. 11). Würde der mit diesen erzielte Umsatz als im Hinblick auf das Kongruenzgebot nicht relevant angesehen, so würden die zu berücksichtigenden Umsätze, und damit auch die in der Tabelle (sowie im weiteren Text) angegebenen Relationen, auf etwa zwei Drittel des ausgewiesenen Wertes zurück-

³⁶ IFH Retail Consultants: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018. Wie im Verträglichkeitsgutachten 2009 wurde für die kleineren Gemeinden im Mittelbereich (je weniger als 5.000 Einwohner) die durchschnittliche Kaufkraftkennziffer des übrigen Mittelbereichs zugrunde gelegt; vgl. Büro Dr. Accella 2009, a.a.O., Fußnote 26 (S. 19).



gehen; würde - aus welchen Gründen auch immer - der mit diesen erzielte Umsatz einbrechen, so entfielen die Begründung für eine so hohe Flächenleistung.

Der maximale Gesamtumsatz erreicht nur einen Anteil von rd. 17% an der im Mittelbereich Lörrach/ Weil vorhandenen Kaufkraft³⁷.

Sortimentsbezogen wird der mit Abstand höchste Anteil im Bereich der Kernsortimente erreicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Wert nur bei einer vollständigen Belegung der gesamten Verkaufsfläche ausschließlich mit den Kernsortimenten erreicht würde.

Tab. 5: Hornbach Bau- und Gartenmarkt Binzen: Maximal zu erwartende Umsätze, Kaufkraft im Mittelbereich Lörrach/ Weil (je in Mio. €) und Relation der Planumsätze zur Kaufkraft

Sortiment	max. Umsatz	Kaufkraft	Relation
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente	39,7	51,3	77%
Leuchten - Elektro/ Leuchten	2,0	25,4	8%
Teppiche/ Bodenbeläge	1,9	4,9	38%
Möbel	2,2	48,3	5%
nicht zentrenrelevante Randsortimente	6,1	78,7	8%
Arbeitsbekleidung - Bekleidung	0,3	79,2	0,4%
Haus-/ Heimtextilien	0,5	10,5	5%
Zoo - Blumen/ Zoo	1,9	14,4	13%
Bilder/ Rahmen - Foto/ Optik	1,4	11,7	12%
zentrenrelevante Randsortimente¹⁾	3,4/ 3,5	115,7	3%
Summe²⁾	42,2	245,7	17%

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

vgl. zu Anmerkung ^{1), 2)} Erläuterungen unter Tab. 4 (S. 12)

Quelle: Abstimmungen mit der Fa. Hornbach Sept./ Nov. 2017; Hahn-Gruppe; IFH Köln (2018), statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Selbst wenn berücksichtigt wird, dass bei einigen Randsortimenten Kaufkraftwerte herangezogen wurden, die mehr umfassen als das im Bau-/ Gartenmarkt zulässige Angebot (Elektro/ Leuchten, Bekleidung, Blumen/ Zoo, Foto/ Optik), würde eine entsprechende nur teilweise Berücksichtigung der Kaufkraft die Relationen zwar erhöhen, aber diese würde weiterhin unter 40% bleiben.

Damit ist das Kongruenzgebot auch durch den auf 14.000 m² VKF erweiterten Bau-/ Gartenmarkt sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen eingehalten.

³⁷ Selbst wenn der maximale Gesamtumsatz ausschließlich auf die im Bereich der Kernsortimente vorhandene Kaufkraft bezogen würde, würde dieser Anteil nur rd. 82% erreichen.



6. AUSSCHLUSS EINES VERSTOßES GEGEN DAS 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 beeinträchtigen³⁸.

Bei einem Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können dabei städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Regel ausgeschlossen werden.

Bei einem Vorhaben mit Angeboten aus dem mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich können wesentliche Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden.

Da der Standort der Stadt Weil am Rhein zuzuordnen ist (vgl. Kap. 3), können für diese im Grunde auch Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Funktion ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund sind bei den zu beurteilenden Erweiterungen die folgenden Aspekte relevant:

- Bei den zentrenrelevanten Sortimenten ist lediglich im Bereich Bilder/ Rahmen ein höherer Zusatzumsatz von rd. 0,7 Mio. € zu erwarten. In diesem Sortimentsbereich sind sowohl angesichts der geringen absoluten Höhe als auch angesichts der in allen zentralen Versorgungsbereichen in Lörrach und Weil am Rhein nur nachgeordneten Bedeutung **wesentliche Beeinträchtigungen auszuschließen**. Dies gilt angesichts der geringen absoluten Höhe des Zusatzumsatzes auch für weiter entfernte zentrale Versorgungsbereiche.
- Im einzigen u.E. nicht auf den mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich entfallenden Sortiment, Zoo³⁹, können angesichts des nur geringen Zusatzumsatzes von maximal rd. 0,2 Mio. € **wesentliche Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung ausgeschlossen werden** - unabhängig davon, dass ohnehin in Weil am Rhein

³⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel).

³⁹ Diese Zuordnung nimmt neben uns beispielsweise auch IFH Köln vor; die CIMA rechnet den Zoobedarf hingegen zum mittelfristigen Bedarfsbereich; vgl. CIMA, a.a.O., S. 55.



Zooartikel - anders als in Lörrach der Teilbereich Tiernahrung - nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet sind⁴⁰.

- Bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten ist lediglich im Bereich Möbel ein höherer Zusatzumsatz von rd. 0,8 Mio. € zu erwarten. Im Teil-Oberzentrum Lörrach war in diesem Sortimentsbereich 2015 ein Umsatz von knapp 30 Mio. € ermittelt worden⁴¹. Selbst wenn der gesamte zusätzliche Umsatz ausschließlich zu Lasten des bestehenden Lörracher Einzelhandels erzielt würde, blieben die Umverteilungen unter 3%. Damit ist eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion auszuschließen. Dies gilt bei Berücksichtigung der räumlichen Strukturen auch für andere zentrale Orte.
- Im Kernsortimentsbereich erreicht der erweiterte Baumarkt bei ausschließlicher Belegung der gesamten Verkaufsfläche nur mit diesen Sortimenten maximal einen zusätzlichen Umsatz von rd. 8,5 Mio. €. Im Teil-Oberzentrum Lörrach war in diesem Sortimentsbereich 2015 ein Umsatz von knapp 40 Mio. € ermittelt worden⁴². Selbst wenn der gesamte zusätzliche Umsatz ausschließlich zu Lasten des bestehenden Lörracher Einzelhandels erzielt würde, würden die Umverteilungen den im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert von ca. 20% nur geringfügig überschreiten. Da dieser Extremfall auszuschließen ist⁴³, ist auch im Kernsortimentsbereich eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion auszuschließen. Dies gilt bei Berücksichtigung der räumlichen Strukturen wiederum auch für andere zentrale Orte.

Da der Zusatzumsatz im erweiterten Drive-In weit geringer ausfällt, gilt dies auch für die Erweiterung des Drive-In.

[Selbst wenn beide Erweiterungen zusammen betrachtet würden, bliebe der maximale Zusatzumsatz bei rd. 25% des in Lörrach erzielten Umsatzes, sodass die zu erwartenden Umverteilungen sicher unter dem Anhaltswert für eine wesentliche Beeinträchtigung bleiben würden.]

⁴⁰ Vgl. zur Einstufung in Weil am Rhein CIMA, a.a.O., S. 63, zur Einstufung in Lörrach 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, S. 113.

⁴¹ Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Tab. 2 (S. 22).

⁴² Ebd.

⁴³ Insbesondere ist auch von Umverteilungen gegen die vorhandenen Baumärkte beispielsweise in Schopfheim, Rheinfelden, Müllheim und Frankreich sowie von Streuumsätzen auszugehen.



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

Dafür ist von zentraler Bedeutung, dass der hohe ausländische Umsatzanteil für die Ableitung dieser Einschätzung keinerlei Bedeutung hatte: Selbst wenn dieser Umsatzanteil mithin - aus welchen Gründen auch immer - einbrechen sollte, ergäbe sich deshalb keine Unverträglichkeit.

Weiter kann darauf verwiesen werden, dass das GMA-Gutachten von 1993 für einen Umsatz von rd. 27,7 bzw. 26,7 Mio. DM⁴⁴ (entsprechend rd. 14,2 bzw. 13,7 Mio. €) abgeleitet hatte, dass dabei keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind⁴⁵. Würde der vor 25 Jahren angesetzte Umsatz inflationsbereinigt, so läge er aktuell weit höher; aber schon damals lag der Umsatz höher als der aktuell maximal zu erwartende Zusatzumsatz.

Dabei ist nicht erkennbar, dass sich das Angebot gegenüber 1992 wesentlich verringert hätte. Vielmehr gibt die GMA beispielsweise die Gesamtverkaufsfläche der Hauptwettbewerber für Lörrach mit ca. 12.800 m² an⁴⁶; im Jahr 2015 hatten wir im Bereich der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente hingegen eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 24.000 m² ermittelt⁴⁷.

Auch das Heranziehen des GMA-Gutachtens stützt somit die Aussage, dass das Beeinträchtigungsverbot bei den vorgesehenen Erweiterungen eingehalten wird.

⁴⁴ Bei der Auswirkungsanalyse wird auf Grundlage von Flächenleistungen eine Sollumsatzleistung von rd. 27,7 Mio. DM abgeleitet - vgl. GMA, a.a.O., Tab. 4 (S. 18) -, während auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes eine endverbraucherrelevante Gesamtumsatzerwartung von rd. 26,7 Mio. DM angegeben wird - ebd. S. 31.

⁴⁵ GMA, a.a.O., S. 30.

⁴⁶ Ebd. S. 38.

⁴⁷ Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Tab. 2 (S. 22).



7. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Um zu berücksichtigen, dass die im Zuge der Eröffnung des Drive-In erfolgten Neu-belegungen der dadurch im Bau-/ Gartenmarkt frei werdenden Flächen nicht durch eine B-Plan-Änderung begleitet wurden, wurde vorliegend für den Bau-/ Gartenmarkt ein Vergleich mit dem ursprünglichen Sortimentskonzept vorgenommen. Auf diese Weise kann der B-Plan sowohl der Realität angepasst werden als auch den aktuellen Planungen der Fa. Hornbach entsprechend neu aufgestellt werden, ohne dass schlicht der tatsächlich vorhandene Bestand zugrunde gelegt wird (vgl. Kap. 2.1).

Um eine tragfähige Grundlage für die Beurteilung der geplanten Erweiterungen zu erreichen, wurde in der vorliegenden Stellungnahme in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** (Kap. 2.3) zugrunde gelegt:

- Alle Flächen, die nach der höchstrichterlichen Definition als Verkaufsfläche angesehen werden könnten, wurden als Verkaufsflächen gewertet (Kap. 4),
- im Hinblick auf die Beurteilung nach dem Kongruenzgebot wurde, da dem Vor-schlag für den B-Plan entsprechend möglich, für die Gesamtfläche des erweiterten Bau-/ Gartenmarktes auch eine ausschließliche Belegung mit den Kernsortimenten unterstellt (Kap. 4),
- für beide Vorhaben wurde eine überdurchschnittliche Flächenleistung zugrunde gelegt (Kap. 4).

Im Hinblick auf die (verbindlichen) **Ziele der Regional- und Landesplanung** er-geben sich für die Erweiterungen die folgenden Bewertungen:

- Das Konzentrationsgebot ist angesichts der Lage in einem interkommunalen Ge-werbegebiet, dessen ein Partner landesplanerisch als (Teil-)Oberzentrum ein-gestuft ist, eingehalten (Kap. 3).
- Das Integrationsgebot ist angesichts fehlender Wohnbebauung im Umfeld nicht eingehalten. Daraus ergibt sich, dass zentrenrelevante Randsortimente beschränkt werden müssen (Kap. 3) - wobei sich die Frage stellt, ob aus Gründen des Be-standsschutzes der Wert von 800 m² VKF überschritten werden kann.
- Das Kongruenzgebot wird auch von den erweiterten Vorhaben - Drive-In mit bis zu 8.000 m² VKF und Bau-/ Gartenmarkt mit bis zu 14.000 m² VKF - eingehalten (Kap. 5.2).
- Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann ein Verstoß gegen das Be-einträchtigungsverbot ausgeschlossen werden (Kap. 6).