



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Stellungnahme zur
geplanten Erweiterung
des Lidl-Marktes
an der Ravensburger Straße**

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, 25.10.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	3
2.1 VORGEHENSWEISE	3
2.2 WORST-CASE-ANSATZ.....	4
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTS (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONS- GEBOT)	5
4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS	7
5. IST-SITUATION IN FRIEDRICHSHAFEN-OST	10
6. STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG DES ERWEITERTEN VORHABENS (ZUGLEICH KONGRUENZGEBOT)	11
7. BEURTEILUNG DER ERWEITERUNG HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT	13
8. BEWERTUNG HINSICHTLICH DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT FRIEDRICHSHAFEN	14
9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	15

FOTO- und TABELLENVERZEICHNIS

Foto 1: Standort Lidl	6
Foto 2: Benachbarte Betriebe.....	6
Foto 3: Paulinenstraße mit Rotach-Brücke.....	6
Foto 4: Westlich angrenzende Wohnbebauung.....	6
Foto 5: Wohnbebauung in westlicher Richtung (nördlich der B 30 - rechte Seite)	7
Foto 6: Wohnbebauung in südöstlicher Richtung (rechte Seite)	7
Tab. 1: Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standorts - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €	12



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Fa. Lidl möchte ihre Filiale im Stadtteil Friedrichshafen-Ost am westlichen Ende der Ravensburger Straße von derzeit 1.000 auf zukünftig 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF) erweitern.

Die Stadt Friedrichshafen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit einer gutachterlichen Stellungnahme zu dieser Erweiterung beauftragt.

Die aktuelle Stellungnahme ist dabei vor dem folgenden zeitlichen Ablauf zu sehen:

- Im Jahr 2008 hatten wir eine umfassende Stellungnahme zum damals geplanten Neubau u.a. der Lidl-Filiale bei gleichzeitiger Erweiterung auf knapp 1.300 m² VKF erarbeitet¹, die sich zum einen mit den bei einem Einzelhandelsgroßprojekt zu beachtenden Zielen der Regional- und Landesplanung und zum anderen mit der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept Friedrichshafen befasst hatte. Im Ergebnis wurde für den Lebensmitteldiscounter inklusive Bäcker höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m² als vertretbar angesehen².
- Im März 2013 hatten wir das Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgelegt³. Dieses basierte auf einer Befragung aller Einzelhändler im gesamten Stadtgebiet im Zeitraum März bis Mai 2012⁴. Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat am 29.03.13 die derzeit gültige Fassung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen (*"Instrumentelles Konzept zur planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung"*). In diesem ist das ehemalige Stadtteilzentrum St. Georgen nicht mehr als Zentrum eingestuft.
- Im Juni 2015 haben wir zur schon damals geplanten Erweiterung der Lidl-Filiale eine gutachterliche Kurzstellungnahme abgegeben, die auch das - inzwischen nicht mehr bestehende - deutsch-türkische Lebensmittelgeschäft in der ehemaligen Edeka-Filiale in der Länderöschstraße berücksichtigte⁵. Diese kam zu dem Er-

¹ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zum Neubau eines Lidl-Marktes an der Ravensburger Straße, Lörrach, Dezember 2008.

² Ebd. S. 20 u. 21.

³ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Stadt Friedrichshafen - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Lörrach/ Dortmund, März 2013.

⁴ Ebd. S. 13.

⁵ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme Erweiterung Lidl-Markt Ravensburger Straße, Lörrach, Juni 2015.



gebnis, dass sich keine andere Einschätzung ergibt als im Jahr 2008. Begründet wurde dies v.a. damit, dass nicht nur zentrale Versorgungsbereiche für die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots von Bedeutung sind, sondern auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung - zu der der Lebensmittelmarkt im früheren Stadtteilzentrum weiterhin beigetragen hat.

Ob sich aktuell eine abweichende Einschätzung ergibt, ist vorrangig von Veränderungen seit der Erhebung im Jahr 2012 abhängig. Dabei reicht angesichts der vorgesehenen Erweiterung um 200 m² VKF eine Beschränkung auf den Hauptsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel aus (vgl. auch Kap. 7).

Das erweiterte Vorhaben ist wiederum im Hinblick auf die bei Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Regional- und Landesplanung sowie vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Friedrichshafen, wie sie im Einzelhandelskonzept zum Ausdruck kommen, zu beurteilen.

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 Stadtentwicklung)
- 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 Stadtentwicklung) 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 landesplanerischen Einstufung von Friedrichshafen als Oberzentrum (gemeinsam mit Ravensburg und Weingarten) erfüllt ist, wird nur der Vollständigkeit halber dargelegt.

Die Beurteilung des Standorts erfolgt auf Grundlage einer aktuellen Begehung des Standortumfelds. Sie bezieht sich zum einen auf das Integrationsgebot, zum anderen auf die im Einzelhandelskonzept enthaltene Ausnahmevorsatzung für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt.

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.

Im Hinblick auf die im Einzelhandelskonzept vorgesehene Ausnahmevorsatzung ist zu prüfen, ob die räumliche Einwohnerverteilung unter dem Aspekt der (fußläufigen) Nahversorgung eine Begründung für die Erweiterung des Vorhabens außerhalb der Zentren der Stadt ergibt.

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 Stadt).

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

Hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, verbraucherernahe Versorgung sowie Nachbargemeinden ist die Ist-Situation im Hauptsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in Friedrichshafen-Ost von Bedeutung.

Da unsere Erhebung von 2012⁶ die zwischenzeitlich hohen Anforderungen an die Aktualität der zugrunde liegenden Daten (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)⁷

⁶ Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., S. 13.

⁷ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 15.11.10, Az. 1 C 10320/09.OVG, Juris-Rn. 97 (auch Rn. 103) sowie OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 15.11.10, Az. 1 C 10403/09.OVG, Juris-Rn. 85 (auch Rn. 96).



nicht mehr erfüllt, wurde für die 2012 erfassten Anbieter im Bereich Nahrungs-/Genussmittel überprüft, ob diese noch vorhanden sind. Durch dieses asymmetrische Vorgehen⁸ 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 fortgeschrieben. Sofern sich aus dem Vergleich des *zusätzlichen* Planumsatzes mit den derzeitigen Umsätzen keine Hinweise auf größere Umverteilungswirkungen ergeben, ist das Beeinträchtungsverbot eingehalten.

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

2.2 WORST-CASE-ANSATZ

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend⁹ 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 Bestandumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen¹⁰, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens). Als ent-

⁸ Evtl. seither neu entstandene Anbieter wurden nur insoweit berücksichtigt als sie bei der aktualisierenden Erhebung (zufällig) aufgefunden wurden, nicht hingegen flächendeckend überprüft.

⁹ 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).

¹⁰ Streuumsätze sind Umsätze, die von außerhalb des Untersuchungsgebietes zufließen.



scheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung in einem Vorhaben angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTS (AUCH KONZENTRATIONSGBOT UND INTEGRATIONSGBOT)

Standort des Planvorhabens ist die Stadt Friedrichshafen, der im LEP zusammen mit Ravensburg und Weingarten die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zugewiesen ist¹¹. Somit wird das **Konzentrationsgebot**¹², das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, als erster Teil des Kongruenzgebots aufgeführt ist¹³, **eingehalten**.

Der Planstandort (vgl. Foto 1, folgende Seite) liegt im Westen des Stadtteils Friedrichshafen-Ost zwischen Ravensburger Straße (B 30, im Übergang zur Paulinenstraße) im Süden, B 31 im Osten, Bahnlinie im Norden und Rotach im Westen. [Im gleichen Gebiet befinden sich ein Getränkemarkt (Fristo) und eine Kfz-Werkstatt mit Reifenhandel (Vergölst); vgl. Foto 2].

Der **Mikrostandort** ist deshalb wie 2008 als **nicht integriert einzustufen**¹⁴.

Allerdings schließt in geringer Entfernung Wohnbebauung an - in westlicher Richtung (Foto 4f.) jenseits der Rotach, die keine wesentliche städtebaulich-funktionale Barriere darstellt (Foto 3), sowie südöstlich der B 30/ B 31 entlang der Länderöschstraße (Foto 6) in Richtung des gut 400 Meter vom Planstandort entfernten ehemaligen Stadtteilzentrums St. Georgen¹⁵. Somit trägt das Vorhaben am Standort zur fußläufigen Nahversorgung der Einwohner im Umfeld bei.

Der **Makrostandort** ist somit wie 2008 **als integriert einzustufen**¹⁶. (Diese Lagezuordnung entspricht der im Rahmen des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzel-

¹¹ LEP 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel).

¹² LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (Nachrichtliche Übernahme).

¹³ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1.

¹⁴ Büro Dr. Acocella 2008, a.a.O., S. 8.

¹⁵ Im Gutachten 2013 war bereits dargelegt worden, dass es sich beim ehemaligen D-Zentrum nur noch um einen Nahversorgungsstandort handelt; vgl. Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., S. 63f.; seit der Schließung des türkischen Lebensmittelgeschäftes im Sommer 2016 ist nicht einmal mehr eine solche Einstufung möglich.

¹⁶ Büro Dr. Acocella 2008, a.a.O., S. 9.



handelskonzeptes vorgenommenen.)

Somit ist **das Integrationsgebot¹⁷ eingehalten¹⁸**.

Da der Planstandort außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche liegt, **sollte entsprechend dem Einzelhandelskonzept¹⁹ 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 Makrostandorts ist die erste **Bedingung für eine ausnahmsweise Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gemäß dem Einzelhandelskonzept erfüllt**.

Foto 1: Standort Lidl



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2017

Foto 2: Benachbarte Betriebe



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2017

Foto 3: Paulinenstraße mit Rotach-Brücke



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2017

Foto 4: Westlich angrenzende Wohnbebauung



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2017

¹⁷ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel), vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2; Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (Nachrichtliche Übernahme).

¹⁸ Ebenso Büro Dr. Acocella 2008, a.a.O., S. 14.

¹⁹ Einzelhandelskonzept, Ziff. D; vgl. zu den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und zum Folgenden auch Büro Dr. Acocella 2013, Kap. 8.2.1 (S. 111ff.).

Foto 5: Wohnbebauung in westlicher Richtung
(nördlich der B 30 - rechte Seite)



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2017

Foto 6: Wohnbebauung in südöstlicher
Richtung (rechte Seite)



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2017

4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Für den erweiterten Lidl-Markt wird eine Größe von rd. 1.200 m² 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."*²⁰

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. Darüber hinaus kann in einem B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde.

²⁰ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.



Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebs-typenübergreifend statt²¹.

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 erwarten²². 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.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente²³; gemäß Einzelhandelserlass handelt es sich um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente²⁴.

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 ist²⁵): 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

²¹ 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.

²² Daneben ist in einem Lebensmitteldiscounter in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 50 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen; vgl. auch Fußnote 26.

²³ Einzelhandelskonzept, Ziff. D; vgl. auch Büro Dr. Acocella 2013, Tab. 7 (S. 110).

²⁴ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.

²⁵ 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.



werden, kombiniert werden, die auch weitere Sortimente auf z.B. max. 50 m² VKF ermöglicht²⁶.

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 Lidl für 2016 veröffentlichte Flächenleistung in Höhe von rd. 7.410 €/ m² VKF (brutto)²⁷ zugrunde gelegt und um 10% auf rd. 8.150 €/ m² VKF erhöht²⁸.

Damit ist im auf 1.200 m² VKF erweiterten Lidl-Markt ein Umsatz von rd. 9,8 Mio. € (rd. 8,8 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1 Mio. € im Bereich Drogeriewaren²⁹) 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 auslöst³⁰. Insofern ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot lediglich auf den zusätzlichen Umsatz abzustellen.

Für die Erweiterung um 200 m² VKF errechnet sich ein Zusatzumsatz von rd. 1,6 Mio. € (rd. 1,5 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,2 Mio. € im Bereich Drogeriewaren).

²⁶ 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.

²⁷ Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2017/18, S. 36 u. 38.

²⁸ Diese Flächenleistung liegt deutlich um rd. 29% über der von Discountern insgesamt im Jahr 2016 erreichten Flächenleistung von rd. 6.310 €/ m² VKF. Dass von anderen Betreibern höhere Flächenleistungen erreicht werden, spricht nicht gegen die Einschätzung als worst case: Der gerichtlich geforderte worst-case-Ansatz bedeutet nicht, dass nicht auch noch höhere Flächenleistungen denkbar (und in der Realität erreichbar) sein können: Es soll lediglich vermieden werden, dass durch den Ansatz zu niedriger Werte eine nur scheinbare Verträglichkeit eines Vorhabens abgeleitet wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass planungsrechtlich - wenn schon keine Betriebstypen festgesetzt werden können - erst recht keine bestimmten Betreiber festgesetzt (oder verhindert) werden können.

²⁹ Durch Rundungen kann es hier und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.

³⁰ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.



5. IST-SITUATION IN FRIEDRICHSHAFEN-OST

Bei der aktualisierenden Erhebung im Oktober 2017³¹ hat sich im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in Friedrichshafen-Ost ein Angebot von rd. 1.725 m² VKF ergeben³².

Der Umsatz, der auf Grundlage der Entwicklung der sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistungen hochgerechnet wurde (Kap. 2.1), beträgt rd. 14,5 Mio. €.

Die örtliche Kaufkraft³³ errechnet sich im Stadtteil Friedrichshafen-Ost für den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 17,9 Mio. €.

Wird der Umsatz auf die Kaufkraft bezogen, so ergibt sich die Bindungsquote/ Zentralität als Grundlage für die quantitative Beurteilung der Versorgungssituation: Diese beträgt im Stadtteil rd. 81%, d.h. rd. 3,4 Mio. € der örtlichen Kaufkraft fließen per Saldo an Standorte außerhalb des Stadtteils ab.

[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 dargestellt³⁴.]

³¹ Die Überprüfung erfolgte - wie die ursprüngliche Erhebung - 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 2013, a.a.O., S. 14.

³² Neben dem Planvorhaben und dem benachbarten Getränkemarkt ist dies v.a. die Aldi-Filiale in der Adelheidstraße.

³³ 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 2017.

³⁴ Vgl. zur Nahversorgungssituation in der Kernstadt Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., Karte 19 (S. 78).



6. STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG DES ERWEITERTEN VORHABENS (ZUGLEICH KONGRUENZGEBOT)

Um zu beurteilen, ob ein Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, sind die zu erwartenden Umsätze (vgl. Kap. 4) mit der Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts zu vergleichen. 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)³⁵ versorgen würde.

In der Realität ist dieser Idealfall allerdings - selbst bei Neuansiedlungen - häufig nicht zu realisieren. Insofern ist die Frage der 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 Siedlungsbereich³⁶ 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 dieser Entfernung haben die Möglichkeit, das entsprechende Angebot in vertretbarer Zeit zu erreichen.

- Im 500 Meter-Umkreis um den Lidl leben gut 4% der Einwohner der Stadt Friedrichshafen,
- im 1.000 Meter-Umkreis lebt etwa ein Fünftel der Einwohner der Stadt.

In Tab. 1 sind die Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts (500- und 1.000 Meter-Umkreis), die unter worst-case-Aspekten abgeleiteten zukünftigen Planumsätze sowie die Relationen der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standorts nach Sortimentsbereichen dargestellt.

Es zeigt sich, dass der auf 1.200 m² VKF erweiterte Lidl-Markt in beiden Sortimentsbereichen eine deutlich über den fußläufigen Einzugsbereich (500 m) hinausreichende Versorgungsleistung erbringen würde. Aber wie dargestellt erscheint das

³⁵ Vgl. Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., S. 76.

³⁶ In einem solchen würde sich die Einwohnerzahl im 1.000 Meter-Umkreis (nahezu) nicht von derjenigen im 500 Meter-Umkreis unterscheiden.



alleinige Abstellen auf dieses nahe Umfeld für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung nicht adäquat.

Tab. 1: Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standorts - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft (KK) im Radius von		Planumsatz	Relation zu KK im Radius von	
	500 m	1.000 m		500 m	1.000 m
Nahrungs-/ Genussmittel	5,3	26,0	8,8	166%	34%
Drogerie/ Parfümerie	0,7	3,5	1,0	138%	28%
Summe	6,0	29,5	9,8	162%	33%

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

Quelle: Hahn-Gruppe; Stadt Friedrichshafen; IFH Köln (2017); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Wird dementsprechend berücksichtigt, dass der erweiterte Markt durchaus auch eine über den fußläufigen Nahversorgungsradius hinausreichende Versorgungsfunktion erfüllt, so zeigt sich, dass die Kaufkraft der Einwohner im 1.000 Meter-Umkreis für den erweiterten Markt ausreichen würde: Dieser wäre nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Umfelds von einem Kilometer angewiesen. Ein Markt dieser Größe würde im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel einen Anteil von rd. 34% an der im 1.000 Meter-Umkreis verfügbaren Kaufkraft erreichen. Dieser Anteil liegt deutlich unter dem Marktanteil der Discounter im Lebensmittelbereich (rd. 45,4%³⁷).

Damit wäre der **auf 1.200 m² VKF erweiterte Lidl-Markt als standortgerecht dimensioniert** anzusehen.

Darüber hinaus würde der erweiterte Markt das Kongruenzgebot³⁸ einhalten: Wenn er schon nicht *existenznotwendig* auf Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb des 1.000 Meter-Umkreises angewiesen ist, ist er erst recht nicht in einer Größenordnung auf solche Zuflüsse angewiesen, die der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als Kennzeichen für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt³⁹.

³⁷ EHI Retail Institute, Köln für 2016 nach www.handelsdaten.de.

³⁸ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

³⁹ 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 zumindest den Mittelbereich von Friedrichshafen.



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 beeinträchtigen⁴⁰.

Bei der zu beurteilenden Erweiterung um 200 m² VKF ist im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie lediglich mit einem maximalen Zusatzumsatz von rd. 0,2 Mio. € zu rechnen (vgl. Kap. 4). Bei einem derart geringen zusätzlichen Umsatz sind wesentliche Beeinträchtigungen auszuschließen⁴¹.

Deshalb reicht eine Beschränkung der Betrachtung auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot aus.

Wird der mit der Erweiterung verbundene maximale zusätzliche Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in Höhe von rd. 1,5 Mio. € (vgl. Kap. 4) mit dem derzeit in Friedrichshafen-Ost erzielten Umsatz in Höhe von rd. 14,5 Mio. € (vgl. Kap. 5) verglichen, so ergibt sich eine Relation von rd. 10%: Selbst wenn der zusätzliche Umsatz ausschließlich im Standortstadtteil zu Umverteilungen führen würde - schon wegen in jedem Vorhaben zu erwartenden Streuumsätzen ein vollkommen unrealistischer Extremfall⁴² - erreichen diese maximal den im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert von ca. 10%⁴³.

Da die Umverteilungen im Standortstadtteil regelmäßig am höchsten sind, sind auch für benachbarte Stadtteile sowie für Nachbargemeinden Beeinträchtigungen auch ohne vertiefte Untersuchung auszuschließen.

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

⁴⁰ 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).

⁴¹ Im Jahr 2012 hatte der Einzelhandel in Friedrichshafen im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie einen Umsatz von rd. 14,8 Mio. € erreicht, davon entfielen rd. 3,2 Mio. € auf die Innenstadt; vgl. Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., Tab. A - 2 (S. 151) sowie Tab. 3 (S. 42).

⁴² Da der zusätzliche Umsatz unter dem derzeitigen Kaufkraftabfluss aus Friedrichshafen-Ost bleibt, sind Umverteilungen im Stadtteil nicht einmal zwingend überhaupt zu erwarten.

⁴³ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3 für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente.



8. BEWERTUNG HINSICHTLICH DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT FRIEDRICHSHAFEN

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 Stadt Friedrichshafen zu beurteilen. Hierfür werden die Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog aus dem Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt⁴⁴.

Die Erweiterung des bestehenden Marktes entspricht den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung weitestgehend.

Der Standort liegt zwar außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, in denen zentrenrelevanter Einzelhandel regelmäßig zulässig ist. Aber für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel⁴⁵ (auch großflächig) ist eine Einzelfallprüfung vorgesehen:

- Die Kernsortimente des Vorhabens sind nahversorgungsrelevant (Kap. 4),
- der Makrostandort ist als integriert einzustufen (Kap. 3),
- aus dem Stadtteil Friedrichshafen-Ost fließt derzeit im Kernsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel Kaufkraft ab (Kap. 5).
- Der erweiterte Markt versorgt zwar mehr als die Einwohner im fußläufigen Nahbereich (500 Meter Luftlinie) vollständig, aber bei Abstellen auf einen erweiterten fußläufigen Einzugsbereich (1.000 Meter-Radius) zeigt sich eine standortgerechte Dimensionierung (Kap. 6).

Im Hinblick auf die Ziele ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion als teilfunktionales Oberzentrum**
Durch das Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt - auch wenn die zentralörtliche Versorgungsfunktion vorrangig bei den Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich erhalten (und gestärkt) werden soll.
- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt und Erhaltung/ Stärkung der Identität der Innenstadt**
Diese zentrenbezogenen Ziele würden durch das Vorhaben außerhalb der Innenstadt zwar nicht unterstützt, aber auch nicht wesentlich beeinträchtigt (Kap. 7).

⁴⁴ Einzelhandelskonzept, Ziff. A und D; vgl. als Hintergrund auch Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., S. 81ff. und S. 111f.

⁴⁵ Einzelhandelskonzept, Ziff. C.



Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass diese innenstadtbezogenen Ziele bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ohnehin in einem gewissen Spannungsfeld stehen: Eine Stärkung der Innenstadt durch Angebote mit diesen Sortimenten erschwert eine möglichst flächendeckende Nahversorgung (vgl. hierzu unten).

Allerdings macht diese Erweiterung die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im ehemaligen Stadtteilzentrum St. Georgen unwahrscheinlich.

- **"Stadt der kurzen Wege" und Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsfunktion**
Da der Planstandort außerhalb der abgegrenzten Innenstadt liegt, unterstützt das Vorhaben das Ziel kurzer Wege *innenstadtbezogen* nicht.

Im Hinblick auf die Nahversorgung wird dieses Ziel hingegen v.a. dadurch unterstützt, dass der derzeitige Kaufkraftabfluss aus Friedrichshafen-Ost (Kap. 5) reduziert wird. Ein negativer Zielbeitrag kann dabei angesichts nicht zu erwartender wesentlicher Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung ausgeschlossen werden (Kap. 7).

- **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt/ Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen**
Planungs- und Investitionssicherheit, insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen, ist vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhängig. Da das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels weitestgehend entspricht, trägt es zur Unterstützung dieses Ziels auch weitestgehend bei.
- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**
Da das Planvorhaben außerhalb der Gewerbegebiete liegt, würde es zu diesem Ziel beitragen.

Damit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützen 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).
- Im Hinblick auf die Beurteilung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots wurden überhöhende Annahmen hinsichtlich der maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 7).

Aus Sicht der Stadt Friedrichshafen 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.
- Zwar wird durch eine Erweiterung bestehender Vorhaben die *Nahversorgung*situation nicht verbessert, aber der Kaufkraftabfluss im Kernsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel aus Friedrichshafen-Ost wird reduziert (vgl. Kap. 7).
- Der erweiterte Markt ist zwar unter dem Aspekt einer zu Fuß zu erreichenden Nahversorgung groß dimensioniert. Dies ist allerdings zu relativieren, wenn nicht ausschließlich auf den engen fußläufigen Einzugsbereich (500 Meter) abgestellt wird: Der Anteil an der Kaufkraft in einem erweiterten fußläufigen Einzugsbereich liegt unter dem Marktanteil von Lebensmitteldiscountern (vgl. Kap. 6).

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 m² 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.