

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Anlage 7

**Verträglichkeitsuntersuchung
für ein Einkaufszentrum
auf dem Postareal
in der Stadt Lörrach**

aktualisierter Berichtsentwurf 2017

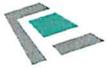
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

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

Lörrach, 22.02.2017

INHALTSVERZEICHNIS:

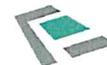
1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK ZUR ERMITTLUNG POTENZIELLER RAUMORDNERISCH RELEVANTER AUSWIRKUNGEN	5
3. PLANVORHABEN: STANDORT UND BETRIEBLICHE ECKDATEN	7
3.1 BEURTEILUNG DES PLANSTANDORTES (KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT)	7
3.2 BETRIEBLICHE ECKDATEN: SORTIMENTS-KONZEPT, VERKAUFSFLÄCHEN, UMSÄTZE.....	8
3.2.1 Dimension des Vorhabens	8
3.2.2 Bedeutung des Sortimentskonzeptes.....	8
3.2.3 Sortimentskonzept und Umsatzerwartung nach Teilvorhaben	10
3.2.4 Verkaufsflächen und Umsatzerwartung nach Sortimenten	13
3.2.5 2013 vorgeschlagenes verträgliches Sortimentskonzept	17
3.2.6 Aktuell zu überprüfendes Sortimentskonzept.....	21
3.2.7 Zentrenrelevanz der Sortimente	24
4. EINZUGSBEREICH, KERNWIRKUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSSTÄDTE	25
5. IST-SITUATION IN DEN UNTERSUCHUNGSSTÄDTEN	27
5.1 ANGEBOTS-SITUATION	27
5.2 STÄDTEBAULICHE IST-SITUATION	30
5.3 NACHFRAGE	30
5.4 IST-SITUATION IN DEN UNTERSUCHUNGSSTÄDTEN.....	32
5.4.1 Lörrach (Teil-Oberzentrum)	32
5.4.2 Weil am Rhein (Teil-Oberzentrum)	33
5.4.3 Rheinfeldern (Baden) (Mittelzentrum).....	35
5.4.4 Schopfheim (Mittelzentrum).....	36
5.4.5 Grenzach-Wyhlen (Unterzentrum)	37
5.4.6 Kandern (Unterzentrum)	38
5.4.7 Efringen-Kirchen (Kleinzentrum)	38
6. BEURTEILUNG DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE IM VERFLECHTUNGSBEREICH (KONGRUENZGEBOT)	40
7. KAUFKRAFTSTRÖME UND UMSATZUMVERTEILUNG: BEURTEILUNG DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOTS	43
7.1 KAUFKRAFTSTRÖME IN DER IST-SITUATION	43
7.2 KAUFKRAFTSTRÖME BEI REALISIERUNG DES PLANVORHABENS UND UMSATZUMVERTEILUNGEN.....	44
7.3 STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE BEWERTUNG	45
7.4 UMSATZUMVERTEILUNGEN	47
7.4.1 Auswirkungen auf die Standortgemeinde Lörrach	48
7.4.2 Weil am Rhein	52
7.4.3 Rheinfeldern (Baden).....	55
7.4.4 Schopfheim	56
7.4.5 Grenzach-Wyhlen	58
7.4.6 Kandern.....	58



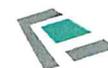
7.4.7 Efringen-Kirchen	58
7.4.8 Fazit	58
8. BEWERTUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT LÖRRACH	60
9. ERGEBNIS	62

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Planvorhaben EKZ auf dem Postareal nach Teilvorhaben: Verkaufsflächenkorridore in m ² , anzusetzende Flächenleistungen in €/ m ² VKF und Umsatzkorridore in Mio. €	12
Tab. 2: Planvorhaben EKZ auf dem Postareal (ohne optionale/ perspektivische Zusatzangebote) nach Sortimenten: Verkaufsflächenkorridore in m ² und Umsatzkorridore in Mio. €	15
Tab. 3: Planvorhaben EKZ auf dem Postareal ohne Babyfachmarkt nach Sortimenten: Verkaufsflächenkorridore in m ² und Umsatzkorridore in Mio. €	16
Tab. 4: Planvorhaben EKZ auf dem Postareal nach Sortimenten: Verkaufsflächenkorridore in m ² und vorab als verträglich einzustufende maximale Dimension in m ² (Vorschlag 2013)	18
Tab. 5: Planvorhaben EKZ auf dem Postareal nach Teilvorhaben: Verkaufsflächenkorridore in m ² und Anmerkungen zu deren Verträglichkeit	21
Tab. 6: Der aktuellen Überprüfung zugrunde gelegtes Sortimentskonzept für das Planvorhaben EKZ auf dem Postareal nach Sortimenten: maximale Verkaufsflächen in m ² und maximale Planumsätze in Mio. €	24
Tab. 7: Kaufkraft für die vorhabenrelevanten Sortimente in unterschiedlichen regionalen Bezugsräumen in Mio. € nach Sortimenten	31
Tab. 8: Aktuelle Ist-Situation in Lörrach bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	33
Tab. 9: Aktualisierte Ist-Situation in Weil am Rhein bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	34
Tab. 10: Aktualisierte Ist-Situation in Rheinfeldern (Baden) bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	35
Tab. 11: Aktualisierte Ist-Situation in Schopfheim bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	36
Tab. 12: Aktualisierte Ist-Situation in Grenzach-Wyhlen bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	37
Tab. 13: Aktualisierte Ist-Situation in Kandern bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	38
Tab. 14: Aktualisierte Ist-Situation in Efringen-Kirchen bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	39



Tab. 15: Relation der Umsätze im Planvorhaben EKZ auf dem Postareal (inkl. optionale/ perspektivische Zusatzangebote) zur Nachfrage im Mittelbereich: Planumsätze und Kaufkraft (KK) in Mio. €, Relation Umsatz zu Kaufkraft in Prozent.....	42
Tab. 16: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Lörrach: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	49
Tab. 17: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Lörrach: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	50
Tab. 18: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Weil am Rhein: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	52
Tab. 19: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Weil am Rhein: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	53
Tab. 20: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Friedlingen (Weil am Rhein): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	54
Tab. 21: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Rheinfeldern (Baden): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	55
Tab. 22: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Rheinfeldern (Baden): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	56
Tab. 23: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Schopfheim: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	57
Tab. 24: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Haupteinkaufsbereich der Stadt Schopfheim: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	57



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Lörrach (rd. 49.300 Einwohner¹) wurde 2007 ein Masterplan für das Postareal erstellt. Das Areal wurde von der Widerker Gruppe erworben; diese beabsichtigt im Rahmen der Überbauung neben der Erstellung von Dienstleistungs- und Wohnflächen mit ECE ein Geschäftshaus, bei dem es sich um ein Einkaufszentrum (EKZ) nach § 11 (3) BauNVO handelt, mit bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche (VKF) zu errichten.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist dieses entsprechend den Zielen der Landes- und Regionalplanung² zu überprüfen.

Die Stadt Lörrach hatte das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das 1998 bereits das Gutachten für das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt³ und zuletzt 2015/ 2016 ein Gutachten als Grundlage für dessen Fortschreibung erarbeitet hat⁴, im Jahr 2011 mit der Erarbeitung einer entsprechenden Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt, die sowohl für ein evtl. erforderliches Raumordnungsverfahren (ROV) als auch im B-Plan-Verfahren zu verwenden ist⁵.

Die jenem Gutachten zugrunde liegenden Zahlen zur Ist-Situation sind inzwischen mehr als vier Jahre alt (Erhebung des Einzelhandels im Januar/ Februar 2012). Deshalb erschien es vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich hohen gerichtlichen Ansprüche an die Aktualität von Verträglichkeitsuntersuchungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses⁶ sinnvoll, zu prüfen, ob die in jenem Gutachten abgeleiteten

¹ Einwohnerdaten Statistisches Landesamt, Stand 31.12.15. Sämtliche für den vorliegenden Bericht durchgeführten Berechnungen zur Kaufkraft basieren auf den Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes zu diesem Zeitpunkt.

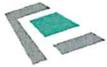
² LEP Baden-Württemberg 2002; Regionalverband Hochrhein-Bodensee: Regionalplan 2000.

³ AGENDA (seit 1.8.03 Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung): Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Lörrach, Lörrach, Juli 1998.

⁴ Dr. Donato 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. Davor wurde 2008/ 2009 ein Gutachten für die zweite Fortschreibung erarbeitet; Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lörrach als Grundlage für die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes, Lörrach, Januar 2009. Zuvor war bereits 2004 ein Gutachten für die erste Fortschreibung erarbeitet worden; Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach - Endbericht, Lörrach, November 2004.

⁵ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach - Berichtsentwurf, Lörrach, Januar 2013.

⁶ 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).



Aussagen auch ohne eine neue umfassende Verträglichkeitsuntersuchung aufrecht erhalten werden können.

Aus Erfahrungen bei vergleichbaren Untersuchungen war für die Erstellung des Gutachtens ein mehrstufiges Vorgehen vereinbart worden, da so der Untersuchungsaufwand sinnvoll spezifiziert und minimiert werden konnte:

- Einleitend hatte am 07.11.11 bei der Stadt Lörrach ein Besprechungstermin mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband Hochrhein-Bodensee, der Nachbarstadt Weil am Rhein, dem Handelsverband Südbaden und der IHK Hochrhein-Bodensee stattgefunden. Bei diesem waren einige für das Verträglichkeitsgutachten anzusetzende Eckdaten vereinbart worden. Ob ein ROV erforderlich wird, ist erst auf Grundlage der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung zu entscheiden: Der Verzicht auf ein ROV kann nur mit der Einhaltung der Ziele der Landes- und Regionalplanung begründet werden.

- Im Hinblick auf ein Abstimmungsgespräch mit ECE am 17.11.11 war ein Vorschlag unterbreitet worden, wie die von ECE übermittelte vorhabenbezogene Übersicht in eine auch planungsrechtlich umsetzbare Grundlage für die Verträglichkeitsuntersuchung überführt werden kann⁷.

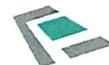
Im Anschluss an diesen Termin hatte ECE ein überarbeitetes Konzept vorgelegt, in dem die Planungen differenzierter dargestellt wurden.

- Am 13.12.11 war ein weiterer Abstimmungstermin mit den o.g. Beteiligten durchgeführt worden. In einem vorbereitenden Papier waren die wichtigsten Eckpunkte der Untersuchung dargestellt worden⁸. Dabei wurden das (sofern verträglich) im B-Plan zu ermöglichende Sortimentskonzept, die anzusetzenden Flächenleistungen, die zu untersuchenden Sortimente, der auf die Untersuchungsstädte entfallende Umsatzanteil und die nicht erkennbare Erforderlichkeit eines städtebaulichen Grobchecks vereinbart.

Danach stand der Untersuchungsumfang (zu untersuchende Sortimente, anzusetzende Flächenleistungen, Einzugsbereich, Untersuchungsstädte) definitiv fest, sodass im Weiteren lediglich die Untersuchungsergebnisse zu diskutieren waren.

⁷ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach - Abstimmung Sortimentskonzept - Grundlage für das Gespräch am 17.11.11 in Lörrach, Lörrach, November 2011.

⁸ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach - Darstellung des Untersuchungsdesigns - Grundlage für die Abstimmung mit den TÖB beim Termin am 13.12.11, Lörrach, Dezember 2011.

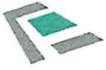


- Im Januar/ Februar 2012 waren die erforderlichen Erhebungen durchgeführt worden.
- Im März 2012 waren die quantitativen Ergebnisse (einschließlich wesentlichen Eckdaten im Hinblick auf die zwischenzeitlich abgeleiteten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel) und ein daraus abgeleiteter Vorschlag für das weitere Vorgehen einschließlich einem Vorschlag für ein vorab als raumordnerisch verträglich einzustufendes Sortimentskonzept vorgelegt⁹ und bei einem Termin am 15.03.12 mit den o.g. Beteiligten mit Ausnahme von ECE diskutiert worden.
- Die danach noch ausstehenden Berechnungen zum Kongruenzgebot waren im Berichtsentwurf von 2013 ebenfalls enthalten.

Das beim Abstimmungstermin am 13.12.11 vereinbarte Untersuchungsdesign umfasste folgende Arbeitsschritte:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2),
- Beurteilung des Planstandortes (vgl. Kap. 3.1),
- Darstellung der von ECE übermittelten Konkretisierung des Planvorhabens mit jeweiliger Verkaufsfläche bzw. Verkaufsflächenobergrenze und Überführung dieses vorhabenbezogenen Konzeptes in ein Sortimentskonzept (vgl. Kap. 3.2.3f.),
- Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes im Planvorhaben (vgl. Kap. 3.2.3),
- Ableitung des Einzugsbereichs und Festlegung der Untersuchungsstädte inklusive der auf diese entfallenden Umsatzanteile des Planvorhabens einschließlich Thematisierung des Umgangs mit der Schweiz und Frankreich (vgl. Kap. 4),
- Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in den vereinbarten Untersuchungsstädten, wobei das Angebot nach Lage (Innenstadt, sonstige zentrale (Versorgungs-)Bereiche, sonstige integrierte Lagen, nicht integrierte Standorte) differenziert darzustellen war (vgl. Kap. 5.1),
- eine Grobdarstellung der städtebaulichen Ist-Situation in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen der Untersuchungsstädte wurde von den Beteiligten vor dem Hintergrund der quantitativen Ergebnisse sowie des daraus abgeleiteten Vorschlags für eine raumordnerisch verträgliche Dimensionierung der einzelnen Sortimentsbereiche nicht für erforderlich gehalten (vgl. Kap. 5.2),

⁹ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach - Darstellung der quantitativen Umverteilungen und Vorschlag für das weitere Vorgehen - Grundlage für den Termin am 15.03.12 mit den TÖB, Lörrach, März 2012.

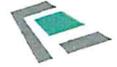


- Ermittlung der Nachfrage in den Untersuchungsstädten sowie im Mittelbereich (als Grundlage für die Beurteilung nach dem Kongruenzgebot; vgl. Kap. 5.3),
- Darstellung der Ist-Situation in den Untersuchungsstädten (vgl. Kap. 5.4),
- Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Kongruenzgebotes (vgl. Kap. 6),
- Ableitung und Darstellung der durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungswirkungen mittels eines angepassten Gravitationsmodells (vgl. Kap. 7, insbes. 7.4),
- Bewertung dieser Umverteilungswirkungen vor dem Hintergrund der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (vgl. dazu Kap. 7.3) und
- Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Lörrach (vgl. Kap. 8).

Für die vorliegende Aktualisierung des Gutachtens von 2013

- wurde im Hinblick auf die Angebots-Situation - ganz im Sinne des worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2) - im April 2016 überprüft, ob die 2012 erhobenen Geschäfte noch vorhanden sind. Dadurch kann ausgeschlossen werden, dass den Berechnungen zu hohe Bestandsumsätze zugrunde gelegt werden¹⁰.
- Die Umsätze in den Untersuchungsstädten wurden entsprechend der Entwicklung der Flächenleistungen auf dieser Grundlage hochgerechnet.
- Abweichend hiervon wurden für die Stadt Lörrach die im Juni/ Juli 2015 erfassten Angebotsdaten und die für das Gutachten zur Fortschreibung des Märktekonzeptes ermittelten Umsätze zugrunde gelegt: Diese erscheinen hinreichend aktuell.
- Für die Nachfrage-Situation in den Untersuchungsstädten wurden die aktuellsten vorliegenden Kaufkraftdaten herangezogen.
- Als "Sortimentskonzept" für das Vorhaben wurden die im B-Plan vorgesehenen sortimentsweisen Obergrenzen (die auf dem im Gutachten von 2013 abgeleiteten verträglichen Konzept basieren) zugrunde gelegt.
- Im Hinblick auf die zu erwartenden Planumsätze war zu überprüfen, ob hier vor dem Hintergrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen höhere Flächenleistungen anzusetzen sind.
- Mit diesen aktualisierten Ausgangsdaten wurde die für das Gutachten 2011/ 2013 berechnete Gravitationsrechnung erneut durchgeführt.
 - Sofern sich auch vor dem aktualisierten Hintergrund eine Verträglichkeit er-

¹⁰ Dies entspricht weitgehend der Begründung zum Vorgehen in Lörrach, Kandern und Grenzach-Wyhlen im Gutachten von 2013 (S. 20); vgl. auch Kap. 5.1.



gibt, können die 2013 vorgeschlagenen Obergrenzen weiterhin im B-Plan festgesetzt werden.

- Sofern sich hingegen ergibt, dass eine Verträglichkeit nicht gegeben ist, wird - analog zum damaligen Vorgehen - eine verträgliche Obergrenze abgeleitet.
- Nur wenn diese für den Investor nicht vertretbar erscheint, ist das weitere Vorgehen zu klären.

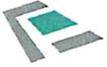
Das Gutachtendesign berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus den einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben.

Das Gutachten ist für die Entscheidung über die Erforderlichkeit eines ROV, für ein evtl. erforderliches ROV sowie für das B-Plan-Verfahren verwendbar.

2. METHODIK ZUR ERMITTLUNG POTENZIELLER RAUMORDNERISCH RELEVANTER AUSWIRKUNGEN

Um im Zweifelsfall eine tragfähige Basis für die Aussagen zu erhalten, wurden im Gutachten in mehrfacher Hinsicht jeweils die - aus Sicht des Vorhabens - nachteiligeren Annahmen zugrunde gelegt (**worst-case-Ansatz**):

1. Der Ansatz für die Verträglichkeitsuntersuchung wurde so gewählt, dass alle durch eine entsprechende Festsetzung im B-Plan eröffneten Ansiedlungsmöglichkeiten auch geprüft wurden und nicht nur eine bestimmte mögliche Konstellation.
2. Der Umsatz des Planvorhabens wurde in der Tendenz eher zu hoch angesetzt. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurden für die Flächenleistungen obere Werte unterstellt.
3. Umgekehrt wurde durch das gewählte Vorgehen zur Aktualisierung der Ist-Situation in den Untersuchungsstädten sichergestellt, dass die Bestandsumsätze in keinem Fall zu hoch ausgewiesen werden.
4. Für den Untersuchungsbereich wurde ein - im Vergleich zum Bevölkerungsanteil - hoher Umsatzanteil unterstellt; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsbereiches wurden überwiegend als Potenzialreserve behandelt. Für die Kaufkraftzuflüsse aus der Schweiz (und aus Frankreich) wurden im Vergleich zu den aktuellen Zuflüssen eher geringe Werte aus der Vergangenheit berücksichtigt;



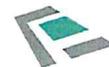
dies ist angesichts der zwischenzeitlichen Entwicklungen als nochmals verschärfender worst case anzusehen.

5. Die Zahl der Untersuchungsstädte wurde - vorrangig durch die Konzentration auf zentrale Orte - bewusst gering gehalten: Jede zusätzliche Untersuchungsstadt würde die ermittelten Auswirkungen reduzieren. Dabei wurden die ermittelten Auswirkungen weiter verstärkt, indem nicht der gesamte Haupteinzugsbereich für die Umsatzherkunft angenommen wurde, sondern lediglich das Kernwirkungsgebiet mit den Untersuchungsstädten.
6. Es wurde unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren.
7. Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen.
8. Mögliche Kundenzuführungseffekte wurden weder für die Gesamtstadt noch für die Innenstadt von Lörrach berücksichtigt - obwohl solche angesichts des Standortes wahrscheinlich sind. Dies stellt zwar lediglich aus Sicht der Standortgemeinde einen worst case dar, konterkariert aber dennoch nicht den auch aus Sicht der übrigen Untersuchungsstädte in den vorangegangenen Punkten aufgeführten worst-case-Ansatz¹¹.

So kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der worst-case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren¹² und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden.

¹¹ Aus Sicht der Standortgemeinde stehen den durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungen (nicht berücksichtigte) zusätzliche Umsätze der bestehenden Einzelhandelsbetriebe gegenüber. Aus Sicht der Nachbarkommunen bedeuten diese Zusatzumsätze des bestehenden Einzelhandels in Lörrach hingegen weitere Umsatzverluste. Auch wenn diese kaum zu quantifizieren sind, lässt sich feststellen, dass hierdurch der in den vorangegangenen Punkten aufgeführte worst-case-Ansatz auch aus Sicht der übrigen Untersuchungsstädte dennoch nicht konterkariert wird.

¹² Vgl. hierzu z.B. 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). Vgl. aktuell auch OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, insbes. S. 23 zur anzusetzenden Flächenleistung.



3. PLANVORHABEN: STANDORT UND BETRIEBLICHE ECKDATEN

3.1 BEURTEILUNG DES PLANSTANDORTES (KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT)

Die Standortgemeinde Lörrach ist Teil des Doppel-Oberzentrums Lörrach/ Weil am Rhein, sodass das **Konzentrationsgebot eingehalten** wird¹³.

Zum Mittelbereich des Doppel-Oberzentrums - Oberbereiche sind im LEP nicht mehr festgelegt - gehören neben den beiden Städten (rd. 49.300 bzw. rd. 30.000 Einwohner¹⁴) die Gemeinden Binzen (rd. 2.975 Einwohner), Efringen-Kirchen (rd. 8.750 Einwohner), Eimeldingen (rd. 2.525 Einwohner), Fischingen (rd. 750 Einwohner), Inzlingen (rd. 2.450 Einwohner), Kandern (rd. 8.200 Einwohner), Malsburg-Marzell (rd. 1.450 Einwohner), Rümmingen (rd. 1.750 Einwohner), Schallbach (rd. 770 Einwohner), Steinen (rd. 9.900 Einwohner) und Wittlingen (rd. 980 Einwohner)¹⁵; die Grenze zum Mittelbereich Müllheim wird im LEP im Bereich der Gemeinden Bad Bellingen (rd. 4.225 Einwohner) und Schliengen (rd. 5.450 Einwohner) offen gelassen¹⁶. Somit umfasst der Mittelbereich des Doppel-Oberzentrums knapp 120.000 bis rd. 129.500 Einwohner; gegenüber dem Gutachten von 2013 ist - auch wenn in einzelnen Gemeinden Rückgänge zu verzeichnen sind - die Einwohnerzahl im Mittelbereich um rd. 1.700 bzw. 2.000 angestiegen.

Im Regionalplan wird darauf hingewiesen, dass - "da Mittelbereiche nicht grenzüberschreitend ausgewiesen werden können - ... die Staatsgrenze die Verflechtungsbereiche ... einschränkt, obwohl tatsächlich erhebliche Verflechtungen ... über die Staatsgrenze hinweg bestehen."¹⁷ Im LEP heißt es entsprechend, "grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie mit dem Elsass sind zu berücksichtigen"¹⁸.

¹³ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (Nachrichtliche Übernahme).

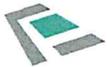
¹⁴ Sämtliche Einwohnerdaten Statistisches Landesamt, Stand 31.12.15.

¹⁵ LEP: Anhang (S. 96).

¹⁶ Ebd.; dort heißt es "*Die ausgeprägten Verflechtungen beider Gemeinden mit dem Mittelzentrum Müllheim sind zu berücksichtigen.*"

¹⁷ Regionalplan 2000, Begründung zu Plansatz 2.1.2.

¹⁸ LEP Anhang.



Der Planstandort liegt in der im Rahmen des Märktekonzeptes abgegrenzten Innenstadt von Lörrach¹⁹ gegenüber dem Bahnhof. Somit ist das **Integrationsgebot**²⁰ **eingehalten**.

3.2 BETRIEBLICHE ECKDATEN: SORTIMENTS KONZEPT, VERKAUFSFLÄCHEN, UMSÄTZE

3.2.1 Dimension des Vorhabens

Das Vorhaben insgesamt soll einzelhandelsbezogen auf eine maximale Verkaufsfläche von 10.000 m² begrenzt werden.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus der vorliegenden Stellungnahme von Prof. Birk an die Stadt Lörrach, die sich vor allem mit der Frage beschäftigte, ob eine Mall als Verkaufsfläche anzusehen wäre. Ansonsten ergibt sich die Verkaufsflächendefinition aus den entsprechenden Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts: *"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."*²¹

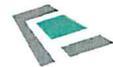
3.2.2 Bedeutung des Sortimentskonzeptes

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Umsatz. Dieser wiederum 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.

¹⁹ Vgl. dazu auch Büro Dr. Acocella (2016), a.a.O., Karte 2 (S. 55); zur perspektivischen Abgrenzung ebd. Karte 14 (S. 122) bzw. bei einer Verlagerung des Kreiskrankenhauses Karte 15 (S. 125).

²⁰ LEP Plansatz 3.3.7.2; Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (Nachrichtliche Übernahme).

²¹ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.



Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind²², muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen: Für das Sortimentskonzept bedeutet dies, dass jedes Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen ist.

Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt²³.

Im Rahmen der Abstimmung mit ECE am 17.11.11 sowie beim Abstimmungstermin am 13.12.11 war zu klären, wie ein solches Konzept, das auch im B-Plan festgesetzt werden könnte, aussehen sollte.

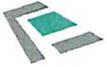
- Dabei wird ein "Flexibilisierungsansatz" verfolgt: Die Gesamtverkaufsfläche von bis zu 10.000 m² wird nicht bis auf den letzten Quadratmeter auf einzelne Sortimente aufgeteilt, sondern es werden Bandbreiten (bei fixierter max. Gesamtverkaufsfläche) dargestellt, die dem künftigen Betreiber - sofern verträglich - ausreichend Spielräume eröffnen.
- Allerdings sind dabei die Steuerungsabsichten der Stadt Lörrach zu berücksichtigen: Wünsche zu untersuchen, die beispielsweise aus städtebaulichen Gründen gar nicht umgesetzt werden sollen, wäre nicht zielführend.
- Da die Aussagen im Verträglichkeitsgutachten ausschließlich für das untersuchte Sortimentskonzept gelten, können in einem darauf aufbauenden B-Plan nur die untersuchten Sortimente maximal in der untersuchten Dimension festgesetzt werden²⁴. Sofern ein abweichendes Konzept realisiert werden soll, ist eine erneute Prüfung erforderlich.

Da nicht sämtliche vorgesehenen Sortimente zu untersuchen waren, wurde eine (sortimentsbezogene) Verkaufsflächenmindestgröße angesetzt, ab der eine Untersuchung der Verträglichkeit überhaupt erforderlich erscheint. (Im B-Plan kann dies in Form

²² Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97 Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil vom 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).

²³ Anders ließe sich beispielsweise gar nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

²⁴ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.



einer "Kleinflächenregelung" - in jedem Fall bezogen auf das gesamte EKZ - umgesetzt werden.)

Da der Standort in der Innenstadt liegt (Kap. 3.1) und sogar in jedem MI Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig ist, wurde zunächst diskutiert, ob diese Grenze mit 800 m² VKF (Grenze der Großflächigkeit) angesetzt werden könnte. Allerdings schien dies den Beteiligten zu hoch.

Vor dem Hintergrund der 2012/ 2013 abgeleiteten Umverteilungen insbesondere im Bereich Uhren/ Schmuck ergab sich ein Höchstwert von 165 m² (vgl. Tab. 4, S. 18); da es sich bei Uhren/ Schmuck um ein hochproduktives Sortiment handelt, könnte der entsprechende Wert für die nicht im B-Plan festgesetzten Sortimente auf 400 m² VKF festgesetzt werden²⁵.

3.2.3 Sortimentskonzept und Umsatzerwartung nach Teilvorhaben

Da für die Auswirkungen eines Vorhabens nicht die Verkaufsflächen, sondern die auf diesen zu erwartenden Umsätze entscheidend sind, waren diese für das Vorhaben anzugeben. Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, war bei der Ableitung der zu erwartenden Umsätze ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 2). Allerdings bedeutet der gerichtlich geforderte worst-case-Ansatz nicht, dass nicht auch noch höhere Flächenleistungen denkbar (und in der Realität auch 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 stets zu berücksichtigen, dass planungsrechtlich - selbst wenn Betriebstypen festgesetzt werden könnten - sicher keine bestimmten Betreiber festgesetzt (oder verhindert) werden können.

Exkurs Flächenleistungen

Von ECE waren zunächst die folgenden Flächenleistungen (jährlich inkl. MwSt.) benannt worden²⁶:

- *Beim periodischen Bedarf (oberster Bereich in Tab. 1, S. 12) 4.600 €/ m² VKF; dieser Wert wurde in Abstimmung mit den Beteiligten zugrunde gelegt; später hat ECE für die einzelnen*

²⁵ Dabei sollten die gleichen Sortimentsgruppen wie im Gutachten zum Märkte- und Zentrenkonzept - vgl. Büro Dr. Acocella (2016), a.a.O., z.B. Tab. 2 (S. 22) - angegeben werden, um sicherzustellen, dass Gruppen nicht mehrfach genutzt werden können. D.h. 1. Lebensmittelhandwerk, 2. Apotheken, 3. Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften, 4. Blumen/ Zoo, 5. Haus-/ Heimtextilien.

²⁶ ECE vom 29.11.11.

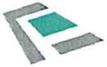


Teilvorhaben differenzierte Flächenleistungen angegeben²⁷: Für die Angebote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel den (niedrigeren) Wert von 4.300 €/ m² VKF und für den Bereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik den (höheren) Wert von 5.400 €/ m² VKF,

- *für Bekleidung/ Schuhe/ Sport 3.200 €/ m² VKF; dieser Wert wurde in Abstimmung mit den Beteiligten im Bereich Sport/ Freizeit und in der unteren Variante für Bekleidung zugrunde gelegt; für den Bereich Schuhe/ Lederwaren wurden 3.500 €/ m² VKF und in der oberen Variante für Bekleidung 3.600 €/ m² VKF vereinbart; bei der differenzierten Angabe der ECE²⁷ wurden für Bekleidung nur 3.100 €/ m² VKF, für Schuhe/ Lederwaren nur 3.400 €/ m² VKF, für den Bereich Sport/ Sportschuhe hingegen ein höherer Wert von 3.300 €/ m² VKF,*
- *für den Unterhaltungselektronikfachmarkt 4.800 €/ m² VKF; dieser Wert erschien den TÖB deutlich zu niedrig, sodass für den Markt 7.500 €/ m² VKF zugrunde gelegt wurden; bei der differenzierten Angabe der ECE²⁷ wurden für den Unterhaltungselektronikfachmarkt nur 5.000 €/ m² VKF und für den (nicht zu untersuchenden) Bereich Foto nur 2.500 €/ m² VKF angegeben,*
- *für die allgemeinen Hartwaren 3.400 €/ m² VKF; hier hielten die TÖB differenzierte Werte für erforderlich:*
 - *für Bücher 4.000 €/ m² VKF (ECE differenziert²⁷ nur 2.500 €/ m² VKF),*
 - *für Uhren/ Schmuck 10.000 €/ m² VKF (ECE differenziert²⁷ 9.600 €/ m² VKF),*
 - *für Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel lediglich 2.800 €/ m² VKF (ECE differenziert²⁷ nur 2.300 €/ m² VKF),*
 - *für Spielwaren lediglich 3.300 €/ m² VKF (ECE differenziert²⁷ 3.100 €/ m² VKF)*
 - *und für den Babyfachmarkt lediglich 2.000 €/ m² VKF.*
- *Für Einrichtungsbedarf wurden von ECE 2.100 €/ m² VKF und für Garten-/ Heimwerker-/ Zoobedarf 1.800 €/ m² VKF angegeben; diese Werte sind allerdings nicht von Bedeutung, da diese Bereiche in Abstimmung mit den Beteiligten nicht zu untersuchen waren.*

Das von ECE am 19.12.11 vorgelegte aktualisierte Konzept für das Geschäftshaus auf dem Postareal sowie die beim Scoping-Termin am 13.12.11 vereinbarten Flächenleistungen sind in der folgenden Tabelle wiedergegeben. Entsprechend dem Wunsch der Stadt Lörrach wurde der ursprünglich vorgesehene Babyfachmarkt ebenfalls mit aufgenommen; allerdings wird im Folgenden unterschieden zwischen ECE-Konzept (ohne diesen Markt) und umfänglichem Konzept. Weiter war der Stadt Lörrach wichtig, die ursprünglich mit angegebenen Verkaufsflächen-Korridore für Einrichtungs-/ Garten-/ Heimwerker-/ Zoobedarf im B-Plan mit zu berücksichtigen, auch wenn dies konzeptionell nicht vorgesehen ist.

²⁷ Mail Fr. Dr. Harms vom 20.12.11.



Tab. 1: Planvorhaben EKZ auf dem Postareal nach Teilvorhaben: Verkaufsflächenkorridore in m², anzusetzende Flächenleistungen in €/ m² VKF und Umsatzkorridore in Mio. €

Sortiment/ Bedarfsbereich	VKF-Korridor		Flächenleistung	Umsatz-Korridor	
	unten	oben		unten	oben
Lebensmittel-Verbraucher-/Citymarkt, Reformwaren, Markthalle	1.800	2.200	4.600	8,3	10,1
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften etc.)	100	200	nicht zu untersuchen		
Drogerie-/ Parfümerie-/ Kosmetikwaren	800	1.000	4.600	3,7	4,6
periodischer Bedarf	2.700	3.400			
Bekleidung, Wäsche	3.500	3.900	3.200 - 3.600	11,2	14,0
Schuhe, Lederwaren (inkl. Sportschuhe)	1.250	1.450	3.500	4,4	5,1
Sport-/ Funktions- und Freizeitbekleidung	1.450	1.650	3.200	4,6	5,3
Bekleidung/ Schuhe/ Sport	6.200	7.000			
Unterhaltungselektronikmarkt	2.200	2.500	7.500	16,5	18,8
Foto und Zubehör	200	400	nicht zu untersuchen		
Hartwaren	2.400	2.900			
Bücher	800	1.000	4.000	3,2	4,0
Uhren/ Schmuck	400	500	10.000	4,0	5,0
GPK/ Geschenkartikel	1.000	1.200	2.800	2,8	3,4
Spielwaren/ Hobby/ Sportgeräte	800	1.000	3.300	2,6	3,3
Babyausstattung und Zubehör ¹⁾	1.000	1.200	2.000	2,0	2,4
allgemeine Hartwaren	4.000	4.900			
Einrichtungsbedarf (Heimtextilien, "Möbel", Wohnaccessoires)	1.200	1.600	nicht zu untersuchen		
Garten-/ Heimwerker-/ Zoobedarf	800	1.000	nicht zu untersuchen		
optionale/ perspektivische Zusatzangebote²⁾	2.000	2.600	nicht zu untersuchen		
Gesamtvorhaben³⁾	10.000	10.000		48,6	52,6

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

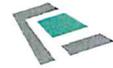
¹⁾ Auf Wunsch der Stadt Lörrach beibehalten, obwohl nicht mehr von ECE vorgesehen

²⁾ Konzeptionell ist kein Einrichtungs-/ Garten-/ Heimwerker-/ Zoobedarf vorgesehen. Die entsprechenden Verkaufsflächen-Korridore wurden lediglich für eine perspektivische Untersuchung angege-

³⁾ Das Gesamtvorhaben ist auf max. 10.000 m² VKF begrenzt. Dass die Summe der Verkaufsflächenkorridore mit 17.300 bis 20.800 m² (bzw. ohne die optionalen Zusatzangebote mit 15.300 bis 18.200 m²) darüber liegt, ist auf den gewählten Flexibilisierungsansatz zurückzuführen. Dementsprechend kann auf dieser Fläche auch nicht die Summe der maximalen Umsätze von rd. 63,3 bis 75,9 Mio. € erzielt werden.

Quelle: geplantes Vorhaben (VKF-Korridor): ECE vom 19.12.11 sowie vom 25./29.11.11 und Stadt Lörrach; zu untersuchende Sortimente und anzusetzende Flächenleistungen: Abstimmungstermin 13.12.11

Dass die Summe der Teilflächen mit 17.300 bis 20.800 m² VKF (bzw. ohne die optionalen Zusatzangebote mit 15.300 bis 18.200 m² VKF) die Obergrenze des Vorhabens



von 10.000 m² VKF (vgl. Kap. 3.2.1) deutlich übersteigt, zeigt in welchem Ausmaß mit diesem Konzept eine Flexibilität verbunden wäre.

Insgesamt war bei Zugrundelegung der vereinbarten Flächenleistungen im EKZ mit einem maximalen Umsatz von rd. 52,6 Mio. € zu rechnen, wenn die leistungsstärksten Bereiche realisiert würden.

Dies entspräche einer Flächenleistung von rd. 5.255 €/ m² VKF.

3.2.4 Verkaufsflächen und Umsatzerwartung nach Sortimenten

Entsprechend den Vereinbarungen beim Abstimmungstermin war das Vorhaben nach Sortimenten darzustellen, da diese nach Auffassung der Beteiligten die Grundlage für die Verträglichkeitsuntersuchung bilden müssen (und auch im B-Plan festgesetzt werden sollten). Dabei wurden die einzelnen Vorhaben, wie im Folgenden dargestellt, auf die Sortimentsebene überführt:

- Bei den Lebensmittelangeboten (max. 2.200 m² VKF) wurde in der unteren Variante eine Flächenaufteilung entsprechend der grundsätzlich vorzufindenden Aufteilung in Supermärkten vorgenommen: 83% der Fläche werden mit Nahrungs-/ Genussmitteln, 9% der Fläche mit Drogeriewaren, je 1% der Fläche mit Bekleidung und Haushaltswaren sowie je 3% der Fläche mit Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren und Sonstigem belegt.

Um auch innerhalb des Lebensmittlers wiederum eine gewisse Flexibilität zu erreichen, erfolgte in der oberen Variante sortimentsweise ein Zuschlag von 20%.

- Bei "Drogerie-/ Parfümerie-/ Kosmetikwaren" erfolgte in der unteren Variante einem Drogeriemarkt entsprechend eine Flächenaufteilung von 85% Drogerie-/ Parfümerie-/ Kosmetikwaren, 10% Nahrungs-/ Genussmittel und 5% Zooartikel (Tier-nahrung). Um auch hier eine gewisse Flexibilität zu erreichen, erfolgte in der oberen Variante sortimentsweise ein Zuschlag von 20%²⁸.
- Beim Elektrofachmarkt (max. 2.500 m² VKF) wurden in der oberen Variante die folgenden sortimentsweisen Obergrenzen angesetzt:
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Neue Medien max. 1.875 m² VKF,
 - Elektroklein- und -großgeräte max. 925 m² VKF sowie
 - Foto und Zubehör max. 225 m² VKF (damit dennoch zu untersuchen).

²⁸ Ausnahme Kernsortiment: Hier kann maximal die Belegung der gesamten Fläche mit diesem angesetzt werden.



Die sortimentsweisen Obergrenzen addieren sich auf 3.025 m² VKF. Der Vergleich mit der gesamten Obergrenze verdeutlicht das Ausmaß der hiermit zusätzlich innerhalb dieses Marktes ermöglichten Flexibilisierung.

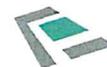
- Für den Babyfachmarkt (max. 1.200 m² VKF) wurden in der oberen Variante die folgenden sortimentsweisen Obergrenzen angesetzt:
 - Nahrungs-/ Genussmittel max. 30 m² VKF,
 - Drogerie/ Parfümerie max. 60 m² VKF,
 - Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren jeweils max. 425 m² VKF,
 - Spielwaren max. 180 m² VKF,
 - GPK/ Geschenke max. 50 m² VKF,
 - Haushaltswaren und Elektro/ Leuchten jeweils max. 300 m² VKF sowie
 - Möbel max. 350 m² VKF.

Die sortimentsweisen Obergrenzen addieren sich auf 2.120 m² VKF; der Vergleich mit der gesamten Obergrenze verdeutlicht das Ausmaß der hiermit zusätzlich innerhalb dieses Marktes ermöglichten Flexibilisierung.

- Für das Angebot im Bereich Bücher wurde angenommen, dass 10% der Fläche mit Schreibwaren etc. belegt werden können, sodass sich die Obergrenzen auf 1.100 m² VKF addieren.
- Bei den übrigen vorgesehenen Angeboten wurde jeweils unterstellt, dass nur das Hauptsortiment angeboten wird. Die Flexibilität bei diesen Angeboten ergibt sich somit aus der jeweils angegebenen Obergrenze in Verbindung mit der Kleinflächenregelung.
- Die optionalen/ perspektivischen Zusatzangebote gehen nicht in die weiteren Darstellungen ein.

Für die Umsatzberechnung wurden die in Tab. 1 angegebenen Werte im Durchschnitt angesetzt, für die konkreten Belegungen mit Sortimenten wurde aber entsprechend vorliegenden Daten differenziert.

In der folgenden Tabelle sind Verkaufsflächen und Umsatzerwartung nach Sortimenten dargestellt. Unter der Tabelle ist in den Anmerkungen dargestellt, wie sich die einzelnen Werte aus den Angaben in Tab. 1 ergeben.



Tab. 2: Planvorhaben EKZ auf dem Postareal (ohne optionale/ perspektivische Zusatzangebote) nach Sortimenten: Verkaufsflächenkorridore in m² und Umsatzkorridore in Mio. €

Sortiment/ Bedarfsbereich	VKF-Korridor		Umsatz-Korridor	
	unten	oben	unten	oben
Nahrungs-/ Genussmittel ^{A)}	1.600	2.345	7,6	11,2
Drogerie/ Parfümerie ^{B)}	895	1.300	3,7	5,4
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften* ^{C)}	235	380		
Blumen/ Zoo* ^{D)}	140	260		
kurzfristiger Bedarfsbereich¹⁾	2.870	4.285	11,3	16,6
Bekleidung und Zubehör ^{E)}	3.875	4.355	12,0	15,0
Schuhe/ Lederwaren ^{F)}	1.605	1.875	5,1	5,9
Sport/ Freizeit ^{G)}	1.450	1.650	4,6	5,3
Spielwaren ^{H)}	950	1.180	2,9	3,7
Bücher ^{G)}	800	1.000	3,2	4,0
GPK/ Geschenke/ Hausrat ^{I)}	1.310	1.580	3,4	4,2
Uhren/ Schmuck ^{G)}	400	500	4,0	5,0
Foto/ Optik ^{2) J)}	400	625	1,4	1,6
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien ^{G)}	1.650	1.875	14,6	16,6
Elektro/ Leuchten ^{K)}	1.065	1.225	4,4	5,1
Möbel* ^{L)}	290	350		
Sonstiges* ^{M)}	60	80		
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich³⁾	10.000	10.000		
Gesamtvorhaben⁴⁾	10.000	10.000		

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

*: nicht zu untersuchen PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

^{A)} 1.495-2.195 m² bei den Lebensmittlern, 80-120 m² im Drogeriemarkt, 25-30 m² im Babyfachmarkt

^{B)} 165-240 m² bei Lebensmittlern, 680-1.000 m² im Drogeriemarkt, 50-60 m² im Babyfachmarkt

^{C)} 55-80 m² bei Lebensmittlern, 100-200 m² im übrigen periodischen Bedarf, 80-100 m² als Randsortiment bei Bücher

^{D)} 100-200 m² im übrigen periodischen Bedarf, 40-60 m² im Drogeriemarkt

^{E)} 20-30 m² bei Lebensmittlern, 3.500-3.900 m² Bekleidung/ Wäsche, 355-425 m² im Babyfachmarkt

^{F)} 1.250-1.450 m² Schuhe/ Lederwaren, 355-425 m² im Babyfachmarkt

^{G)} ausschließlich im Vorhaben mit diesem Hauptsortiment

^{H)} 800-1.000 m² Spielwaren/ Hobby, 150-180 m² im Babyfachmarkt

^{I)} 20-30 m² bei Lebensmittlern, 1.000-1.200 m² GPK/ Geschenke, 290-350 m² im Babyfachmarkt

^{J)} 200-225 m² im Elektrofachmarkt sowie (nicht zu untersuchende) 200-400 m² Foto und Zubehör

^{K)} 815-925 m² im Elektrofachmarkt, 250-300 m² im Babyfachmarkt

^{L)} ausschließlich im Babyfachmarkt

^{M)} ausschließlich bei den Lebensmittlern

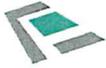
¹⁾ da zwei Sortimente nicht in die Untersuchung eingehen, Umsatz lediglich auf 2.495 bis 3.645 m² VKF

²⁾ da nur 200 bis 225 m² VKF in die Untersuchung eingehen, Umsatz lediglich auf dieser Fläche

³⁾ Da das Gesamtvorhaben auf max. 10.000 m² VKF begrenzt ist, kann nicht die die Summe der Verkaufsflächenkorridore von 13.855 bis 16.295 m² (bzw. ohne die nicht zu untersuchenden Sortimente 13.305 bis 15.465 m²) realisiert werden. **Dementsprechend kann auf dieser Fläche auch nicht die Summe der Umsätze in Höhe von rd. 55,7 bis 66,3 Mio. € erzielt werden.**

⁴⁾ Das Gesamtvorhaben ist auf max. 10.000 m² VKF begrenzt. Dass die Summe der Verkaufsflächenkorridore mit 16.725 bis 20.580 m² (bzw. ohne die die nicht zu untersuchenden Sortimente mit 15.800 bis 19.110 m²) darüber liegt, ist auf den gewählten Flexibilisierungsansatz zurückzuführen. **Dementsprechend kann auf dieser Fläche auch nicht die Summe der Umsätze in Höhe von rd. 67,1 bis 82,9 Mio. € erzielt werden.**

Quelle: ECE vom 19.12.11 sowie vom 25./29.11.11; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigene Berechnungen



In der folgenden Tabelle ist das Vorhaben analog ohne den von ECE nicht mehr vorgesehenen Babyfachmarkt dargestellt.

Tab. 3: Planvorhaben EKZ auf dem Postareal ohne Babyfachmarkt nach Sortimenten: Verkaufsflächenkorridore in m² und Umsatzkorridore in Mio. €

Sortiment/ Bedarfsbereich	VKF-Korridor		Umsatz-Korridor	
	unten	oben	unten	oben
Nahrungs-/ Genussmittel ^{A)}	1.575	2.315	7,6	11,1
Drogerie/ Parfümerie ^{B)}	845	1.240	3,6	5,3
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften* ^{C)}	235	380		
Blumen/ Zoo* ^{D)}	140	260		
kurzfristiger Bedarfsbereich¹⁾	2.795	4.195	11,2	16,4
Bekleidung und Zubehör ^{E)}	3.520	3.930	11,2	14,1
Schuhe/ Lederwaren ^{F)}	1.250	1.450	4,4	5,1
Sport/ Freizeit ^{F)}	1.450	1.650	4,6	5,3
Spielwaren ^{F)}	800	1.000	2,6	3,3
Bücher ^{F)}	800	1.000	3,2	4,0
GPK/ Geschenke/ Hausrat ^{G)}	1.020	1.230	2,9	3,5
Uhren/ Schmuck ^{F)}	400	500	4,0	5,0
Foto/ Optik ^{2) H)}	400	625	1,4	1,6
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien ^{F)}	1.650	1.875	14,6	16,6
Elektro/ Leuchten ^{I)}	815	925	3,9	4,5
Sonstiges* ^{J)}	60	80		
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich³⁾	10.000	10.000		
Gesamtvorhaben⁴⁾	10.000	10.000		

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

*: nicht zu untersuchen PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

^{A)} 1.495-2.195 m² bei den Lebensmittlern, 80-120 m² im Drogeriemarkt

^{B)} 165-240 m² bei Lebensmittlern, 680-1.000 m² im Drogeriemarkt

^{C)} 55-80 m² bei Lebensmittlern, 100-200 m² im übrigen periodischen Bedarf, 80-100 m² als Randsortiment bei Bücher

^{D)} 100-200 m² im übrigen periodischen Bedarf, 40-60 m² im Drogeriemarkt

^{E)} 20-30 m² bei Lebensmittlern, 3.500-3.900 m² Bekleidung/ Wäsche

^{F)} ausschließlich im Vorhaben mit diesem Hauptsortiment

^{G)} 20-30 m² bei Lebensmittlern, 1.000-1.200 m² GPK/ Geschenke

^{H)} 200-225 m² im Elektrofachmarkt sowie (nicht zu untersuchende) 200-400 m² Foto und Zubehör

^{I)} ausschließlich im Elektrofachmarkt

^{J)} ausschließlich bei den Lebensmittlern

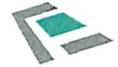
¹⁾ da zwei Sortimente nicht in die Untersuchung eingehen, Umsatz lediglich auf 2.420 bis 3.555 m² VKF

²⁾ da nur 200 bis 225 m² VKF in die Untersuchung eingehen, Umsatz lediglich auf dieser Fläche

³⁾ Da das Gesamtvorhaben auf max. 10.000 m² VKF begrenzt ist, kann nicht die die Summe der Verkaufsflächenkorridore von 12.165 bis 14.265 m² (bzw. ohne die nicht zu untersuchenden Sortimente 11.960 bis 13.865 m²) realisiert werden. **Dementsprechend kann auf dieser Fläche auch nicht die Summe der Umsätze in Höhe von rd. 52,9 bis 62,9 Mio. € erzielt werden.**

⁴⁾ Das Gesamtvorhaben ist auf max. 10.000 m² VKF begrenzt. Dass die Summe der Verkaufsflächenkorridore mit 14.960 bis 18.460 m² (bzw. ohne die die nicht zu untersuchenden Sortimente mit 14.555 bis 17.660 m²) darüber liegt, ist auf den gewählten Flexibilisierungsansatz zurückzuführen. **Dementsprechend kann auf dieser Fläche auch nicht die Summe der Umsätze in Höhe von rd. 64,1 bis 79,4 Mio. € erzielt werden.**

Quelle: ECE vom 19.12.11 sowie vom 25./29.11.11; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigene Berechnungen



3.2.5 2013 vorgeschlagenes verträgliches Sortimentskonzept

Im Verträglichkeitsgutachten von 2013 waren als Ergebnis der damaligen Berechnungen sortimentsweise verträgliche Obergrenzen abgeleitet worden. Im Folgenden ist der damalige Vorschlag (Kap. 8²⁹), der - sofern weiterhin verträglich - die Grundlage für die Festsetzungen im B-Plan bilden soll, vollständig dargestellt.

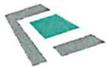
Um vorab zu einer Einstufung als verträglich zu gelangen, könnten die Verkaufsflächen in einem solchen Ausmaß reduziert werden, dass die unter den Rahmenbedingungen eines worst-case-Ansatzes abgeleiteten Umverteilungswirkungen gegen den Einzelhandel außerhalb der Stadt Lörrach max. 10% erreichen. Beim Termin im März 2013 wurde mit den Beteiligten ein solches Vorgehen vereinbart.

In Tab. 4 (folgende Seite) sind die Planungen für das Vorhaben und die vorab als verträglich einzustufenden Größen dargestellt.

Der Vergleich der **verträglichen Dimension der einzelnen Sortimentsbereiche** mit der von ECE geplanten (ohne Babyfachmarkt) und dem Vorhaben einschließlich eines Babyfachmarktes erbringt die folgenden Ergebnisse:

- Selbst bei Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze verträglich sind die geplanten Größenordnungen in den Sortimentsbereichen
 - Nahrungs-/ Genussmittel,
 - Drogerie/ Parfümerie,
 - Bekleidung und
 - Bücher.
- Bei Foto/ Optik ist vereinbarungsgemäß nicht das gesamte vorgesehene Angebot in die Untersuchung eingegangen. Deshalb liegt die verträgliche Obergrenze geringfügig (85 m²) unter dem oberen Wert des VKF-Korridors.
- Bei einer Beschränkung auf den unteren Wert des VKF-Korridors im Planvorhaben wird auch in den Sortimentsbereichen
 - Schuhe/ Lederwaren und
 - Spielwarendie Verträglichkeit erreicht. Bei Schuhe/ Lederwaren liegt dieser Wert unter dem oberen Wert des von ECE angestrebten VKF-Korridors (ohne Babyfachmarkt), bei

²⁹ Büro Dr. Acocella (2013), a.a.O., S. 52ff.



Spielwaren liegt die verträgliche Obergrenze geringfügig (50 m²) unter dem oberen Wert des von ECE angestrebten VKF-Korridors (ohne Babyfachmarkt).

Tab. 4: Planvorhaben EKZ auf dem Postareal nach Sortimenten: Verkaufsflächenkorridore in m² und vorab als verträglich einzustufende maximale Dimension in m² (Vorschlag 2013)

Sortiment/ Bedarfsbereich	VKF-Korridor ²⁾		verträglich
	unten	oben	
Nahrungs-/ Genussmittel	1.575/ 1.600	2.315/ 2.345	8.900
Drogerie/ Parfümerie	845/ 895	1.240/ 1.300	1.965
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften*	235	380	(380)
Blumen/ Zoo*	140	260	(260)
Summe kurzfristiger Bedarfsbereich¹⁾	2.795/ 2.870	4.195/ 4.285	(11.505)
Bekleidung und Zubehör	3.520/ 3.875	3.930/ 4.355	6.800
Schuhe/ Lederwaren	1.250/ 1.605	1.450/ 1.875	1.605
Sport/ Freizeit	1.450	1.650	1.130
Spielwaren	800/ 950	1.000/ 1.180	950
Bücher	800	1.000	1.170
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1.020/ 1.310	1.230/ 1.580	835
Uhren/ Schmuck	400	500	165
Foto/ Optik	400	625	540
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	1.650	1.875	1.010
Elektro/ Leuchten	815/ 1.065	925/ 1.225	950
Möbel**	0/ 290	0/ 350	(350)
Sonstiges***	60	80	(80)
Summe mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich¹⁾	12.160/ 13.855	14.265/ 16.295	(15.585)
Summe insgesamt¹⁾	14.955/ 16.725	18.460/ 20.580	(27.090)

*: nicht untersucht; im Rahmen der Kleinflächenregelung auch größer dimensioniert verträglich

** : nicht untersucht, da nicht zentrenrelevant; auch größer dimensioniert verträglich

***: nicht untersucht; durch Kleinflächenregelung ohnehin abgedeckt

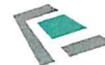
PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

¹⁾ Da das Gesamtvorhaben auf max. 10.000 m² VKF begrenzt ist, kann weder in den Bedarfsbereichen noch insgesamt eine höher ausgewiesene Summe realisiert werden

²⁾ sofern 2 Werte: erster ohne Babyfachmarkt/ zweiter mit Babyfachmarkt

Quelle: ECE vom 19.12.11 sowie vom 25./29.11.11; Stadt Lörrach; eigene Einzelhändlerbefragungen Mai und Juli 2008 sowie Nov. 2011; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Jan./ Feb. 2012; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IBH (2011); Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; google maps; Abstimmungstermin 13.12.11 und 15.03.12; eigene Berechnungen

- Erst bei Reduzierung der Verkaufsfläche unter den unteren Wert des angestrebten VKF-Korridors verträglich sind die folgenden Sortimente:
 - Im Bereich Sport/ Freizeit ist eine Reduzierung um 320 m² (rd. 22%) erforderlich. Bei dieser Größenordnung sinken die Umverteilungswirkungen gegen den

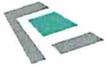


bestehenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Stetten unter die Grenze der Nachweisbarkeit.

- Im Bereich Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat ist eine Reduzierung um 475 m² (rd. 36%) erforderlich.
- Im Bereich Uhren/ Schmuck ist eine Reduzierung um 235 m² (rd. 59%) erforderlich.
- Im Bereich Unterhaltungselektronik/ Neue Medien ist eine Reduzierung um 640 m² (rd. 39%) erforderlich.
- Im Bereich Elektro/ Leuchten ist eine Reduzierung um 115 m² (rd. 11%) erforderlich.

Vor diesem Hintergrund sind **die von ECE geplanten Vorhaben/ Betriebseinheiten** (ohne Babyfachmarkt; vgl. dazu Tab. 1, S. 12) wie folgt zu beurteilen:

- Verträglich sind
 - sämtliche Vorhaben im Bereich des periodischen Bedarfs sowie die Vorhaben in den Bereichen
 - Bekleidung, Wäsche,
 - Schuhe, Lederwaren (inkl. Sportschuhe), da ein Babyfachmarkt von ECE nicht angestrebt wird, und
 - Bücher.
- Das im Bereich Sport-/ Funktions- und Freizeitbekleidung angestrebte Angebot wäre nur bei ausschließlicher Belegung mit Sportsortimenten nicht verträglich (verträglich 1.130 m²). Würde ein entsprechendes Geschäft auf einem Drittel seiner Fläche (550 m²) Bekleidung anbieten, wäre aber auch die maximale Dimension von 1.650 m² möglich.
- Das im Bereich "Hartwaren" angestrebte Angebot ist zusammen zu betrachten. Selbst die obere Größe des Unterhaltungselektronikmarktes wäre bei Verzicht auf ein gesondertes Angebot im Bereich Foto/ Optik gerade noch verträglich - allerdings ohne Flexibilität hinsichtlich der Belegung der Teilflächen, da sich die verträglichen Teilflächen (Medien 1.010 m², Elektro/ Leuchten 950 m², Foto 540 m²) auf 2.500 m² addieren. Eine solche Flexibilität könnte erreicht werden, wenn die Gesamtgröße reduziert würde: Bei Realisierung eines Unterhaltungselektronikmarktes mit 2.200 m² (untere Grenze des VKF-Korridors) ergäbe sich eine Flexibilität in einer Größenordnung von 300 m² (rd. 14%) - oder es könnte ein gesonder-

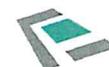


tes Angebot im Bereich Foto/ Optik realisiert werden (wiederum auf Kosten der Flexibilität im Unterhaltungselektronikmarkt).

- Beim vorgesehenen Angebot im Bereich Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel ist zu beachten, dass derartige Geschäfte häufig nicht in Reinform lediglich das Hauptsortiment (verträglich 835 m², davon 30 m² für den Lebensmittel abziehen) anbieten. Häufig werden in solchen Betrieben insbesondere auch Möbel angeboten. Bei einem Möbelanteil von 30% in einem entsprechenden Geschäft (360 m²) müssten noch 35 m² VKF mit anderen Sortimenten (z.B. Heimtextilien) belegt werden: Damit wäre auch die maximale Dimension von 1.200 m² möglich.
- Beim vorgesehenen Angebot im Bereich Spielwaren/ Hobby/ Sportgeräte sind 950 der angestrebten Maximaldimension von 1.000 m² bereits durch das Sortiment Spielwaren verträglich. Sofern das angestrebte Geschäft auf lediglich 50 m² VKF andere Sortimente anbieten würde, wäre auch die maximale Dimension möglich.
- Das einzig in seiner Dimension vollkommen unverträgliche Vorhaben ist das im Bereich Uhren/ Schmuck: Hier ist eine deutliche Reduzierung auf max. 165 m² erforderlich.

In Tab. 5 (folgende Seite) ist dies zusammenfassend dargestellt.

Damit ist auf dem Postareal nicht nur ein Geschäftshaus mit 10.000 m² VKF möglich, sondern auch alle in diesem Geschäftshaus von ECE vorgesehenen Teilvorhaben mit Ausnahme von Uhren/ Schmuck (und evtl. einem zusätzlichen Angebot im Bereich Foto/ Optik) sind möglich. Selbst der Unterhaltungselektronikmarkt ist in der von ECE angestrebten Maximaldimension möglich - wobei die Flexibilität bei der Belegung von der Gesamtdimension abhängig ist: Je kleiner der Markt wird, desto höher wird die Flexibilität hinsichtlich der Belegung mit den drei Sortimentsbereichen (oder alternativ wird die Realisierung eines zusätzlichen Angebots im Bereich Foto/ Optik möglich).



Tab. 5: Planvorhaben EKZ auf dem Postareal nach Teilvorhaben: Verkaufsflächenkorridore in m² und Anmerkungen zu deren Verträglichkeit

Vorhaben	Planung ECE	Verträglichkeit bzw. verträgliche Betriebe
Nahrungs-/ Genussmittel (Lebensmittel-Verbraucher/ -Citymarkt, Reformwaren, Markthalle)	1.800 - 2.200	verträglich mit deutlichem Spielraum nach oben
Drogerie-/ Parfümerie-/ Kosmetikwaren	800 - 1.000	verträglich
übriger period. Bedarf (Blumen, Zeitschr. etc.)	100 - 200	verträglich ohne Untersuchung der Verträglichkeit
Bekleidung, Wäsche	3.500 - 3.900	verträglich mit deutlichem Spielraum nach oben
Schuhe, Lederwaren	1.250 - 1.450	verträglich, da Babyfachmarkt nicht angestrebt
Sport/ Sportschuhe	1.450 - 1.650	verträglich im Bereich Sport max. 1.130 m ² VKF Würde entsprechendes Geschäft auf einem Drittel seiner Fläche Bekleidung anbieten, wäre max. Dimension möglich
Unterhaltungselektronik-Fachmarkt	2.200 - 2.500	selbst obere Größe gerade noch verträglich bei Verzicht auf gesondertes Angebot im Bereich Foto/ Optik, allerdings ohne Flexibilität hinsichtlich Belegung der Teilflächen
Foto/ Optik	200 - 400	
Bücher	800 - 1.000	verträglich
Uhren/ Schmuck	400 - 500	verträglich maximal 165 m ² VKF
Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK)/ Geschenkartikel	1.000 - 1.200	im Bereich GPK/ Geschenke/ Hausrat max. 835 m ² VKF verträglich/ unter Abzug Vollsortimenter 805 m ² Bei einem Möbelanteil von 30% in einem entsprechenden Geschäft müssten noch 35 m ² VKF mit anderen Sortimenten (z.B. Heimtextilien) belegt werden
Spielwaren/ Hobby/ Sportgeräte	800 - 1.000	verträglich im Bereich Spielwaren max. 950 m ² VKF sofern das angestrebte Spielwarengeschäft auf lediglich 50 m ² VKF andere Sortimente anbieten würde, wäre max. Dimension möglich

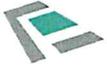
Quelle: ECE vom 19.12.11 sowie vom 25./29.11.11; eigene Einzelhändlerbefragungen Mai und Juli 2008 sowie Nov. 2011; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Jan./ Feb. 2012; IBH (2011); IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; google maps; Abstimmungstermin 13.12.11 und 15.03.12; eigene Berechnungen und Zusammenstellungen

3.2.6 Aktuell zu überprüfendes Sortimentskonzept

Als Grundlage für die Überprüfung werden die sich aus Tab. 4 (S. 18) ergebenden maximalen Verkaufsflächen zugrunde gelegt, wobei diese im Sinne einer sinnvollen Festsetzung im B-Plan (mit Ausnahme von Uhren/ Schmuck) jeweils i.d.R. aufgerundet wurden (vgl. Tab. 6, S. 24).

Im Hinblick auf das aktuell zu überprüfende Sortimentskonzept sind neben diesem Vorschlag insbesondere die maximal zu erwartenden Umsätze von Bedeutung³⁰.

³⁰ Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, die für das Gutachten von 2013 angesetzten Flächenleistungen weiterhin anzusetzen: Eine projektbezogene Arbeitsgruppe zu einem Einzelhandelsvorhaben der ECE in der Singener Innenstadt (personenidentisch besetzt wie bei den Abstimmungen in Lörrach) vereinbarte bei der Besprechung der Eckdaten für das Gutachten für das Vorhaben in Singen (insgesamt 16.000 m² VKF) mit Ausnahme des Bereichs Drogerie/ Parfümerie geringere Flächenleistungen als für das Lörracher Vorhaben. Vgl. dazu BBE Handelsberatung GmbH: Fortschreibung der Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Singen/ Hohentwiel, Köln, Mai 2015, S. 47, Fußnote 23 zu den Beteiligten, S. 50 zu den vereinbarten Flächenleistungen.



Bei einem Vergleich der für das Gutachten von 2013 vor dem Hintergrund eines worst-case-Ansatzes zugrunde gelegten Flächenleistungen (Kap. 3.2.3) mit aktuellen Werten zeigt sich das Folgende:

- Im Lebensmittelhandel insgesamt hat sich die Flächenleistung von 2011 bis 2015 um rd. 8% erhöht³¹, sodass aktuell für den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel eine Flächenleistung in Höhe von 4.960 €/ m² VKF zugrunde gelegt wird³².
- Drogeriemärkte erreichen aktuell eine Flächenleistung von 5.500 €/ m² VKF³³; diese wird hier für den Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie angesetzt³⁴.
- Der für Bekleidung im Jahr 2011 vereinbarte obere Wert von 3.600 €/ m² VKF entspricht weiterhin einem worst case³⁵.
- Auch in den übrigen Sortimentsbereichen entsprechen die 2011 vereinbarten Flächenleistungen weiterhin einem worst case:
 - Schuhe/ Lederwaren: 3.500 €/ m² VKF³⁶,
 - Sport/ Freizeit: 3.200 €/ m² VKF³⁷,
 - Spielwaren: 3.300 €/ m² VKF³⁸,
 - Bücher: 4.000 €/ m² VKF³⁹,

³¹ EHI Retail Institute, Köln nach www.handelsdaten.de. Die Flächenleistungen von Supermärkten und Discontnern haben sich in ähnlichem Umfang erhöht.

³² Die BBE hat im zitierten Gutachten zu ECE Singen eine Flächenleistung von 4.500 €/ m² VKF zugrunde gelegt; Standort & Kommune für das geplante Einkaufszentrum in Weil am Rhein für den gesamten periodischen Bedarf 4.620 €/ m² VKF; vgl. zu Letzterem SK Standort & Kommune Beratungs GmbH: Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum Dreiländer Galerie in Weil am Rhein - Europaplatz, Fürth, April 2015 (Strukturdaten aktualisiert April 2016), S. 25. Der HDE gibt in seinem Factbook Einzelhandel 2016 (S. 206) für Supermärkte einen Durchschnittswert von 3.700 €/ m² VKF an; 2013 hatte der HDE in seinem Factbook (S. 127) für Naturkost Einzelhandel einen Durchschnittswert von 4.500 €/ m² VKF angegeben. Im Folgenden werden diese Daten zum Vergleich lediglich verkürzt wiedergegeben, wobei die Angaben jeweils an der hier bezeichneten Stelle zu finden sind.

³³ EHI nach handelsdaten.de.

³⁴ BBE für Singen: 5.000 €/ m² VKF; SK für Weil am Rhein: 4.620 €/ m² VKF.

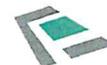
³⁵ BBE für Singen sowie SK für Weil am Rhein: je 3.400 €/ m² VKF; HDE 2013 (S. 128f.): für Damenoberbekleidung und Herrenkonfektion je 5.100 €/ m² VKF, für Kinderbekleidung/ Babyausstattung 3.700 €/ m² VKF.

³⁶ BBE für Singen: 3.300 €/ m² VKF; SK für Weil am Rhein: 3.500 €/ m² VKF; HDE 2016 (S. 208): Durchschnitt 3.400 €/ m² VKF.

³⁷ BBE für Singen: 2.800 €/ m² VKF; SK für Weil am Rhein: 3.200 €/ m² VKF; HDE 2016 (S. 208): Durchschnitt 3.200 €/ m² VKF.

³⁸ BBE für Singen: 2.900 €/ m² VKF; SK für Weil am Rhein: 3.200 €/ m² VKF; HDE 2016 (S. 208): Durchschnitt 2.900 €/ m² VKF.

³⁹ BBE für Singen: 3.200 €/ m² VKF; SK für Weil am Rhein: 6.460 €/ m² VKF für die Warengruppen Bücher, Schreibwaren, Elektro (Weiße Ware, Lampen und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Telekommunikation, Neue Medien), Hörgeräteakustik und Optik; HDE 2016 (S. 208): 3.300 €/ m² VKF.



- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat: 2.800 €/ m² VKF⁴⁰,
- Uhren/ Schmuck: 10.000 €/ m² VKF⁴¹,
- Unterhaltungselektronik/ Neue Medien: 7.500 €/ m² VKF⁴².

Für den Sortimentsbereich Foto/ Optik war 2011 keine Flächenleistung vereinbart worden. Hier entspricht ein Wert von 6.000 €/ m² VKF einem worst case⁴³.

Während 2013 Flächenleistungen für die vorgesehenen Teilvorhaben vereinbart worden waren (vgl. Kap. 3.2.3), werden die hier angeführten Flächenleistungen jeweils - mit Ausnahme des Elektrofachmarktes, für den auch hier die Flächenleistung vorhabenbezogen angesetzt wurde - für die einzelnen Sortimentsbereiche angesetzt. Dagegen ergaben sich bei dem 2013 gewählten Vorgehen für die einzelnen Sortimentsbereiche unterschiedliche Flächenleistungen⁴⁴.

Auf dieser Grundlage ergibt sich das in der folgenden Tabelle dargestellte, der aktuellen Überprüfung zugrunde gelegte Sortimentskonzept mit den angegebenen sortimentsweise maximal möglichen Umsätzen.

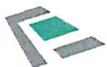
⁴⁰ BBE für Singen: 2.200 €/ m² VKF für "Wohnaccessoires"; SK für Weil am Rhein: 2.800 €/ m² VKF; HDE 2016 (S. 206): 2.500 €/ m² VKF.

⁴¹ BBE für Singen: 9.000 €/ m² VKF; SK für Weil am Rhein: 10.000 €/ m² VKF; HDE 2016 (S. 208): Durchschnitt 10.000 €/ m² VKF.

⁴² BBE für Singen: 6.000 €/ m² VKF für Elektrowaren/ Foto; SK für Weil am Rhein: 6.460 €/ m² VKF für die in Fußnote 39 genannten Warengruppen zusammen; HDE 2016 (S. 206): für Elektro-/ CE-Fachhandel 5.200 €/ m² VKF.

⁴³ BBE für Singen: 6.000 €/ m² VKF für Elektrowaren/ Foto sowie für Optik; SK für Weil am Rhein: 6.460 €/ m² VKF für die in Fußnote 39 genannten Warengruppen zusammen; HDE 2013 (S. 132): für Foto-Fachhandel 4.500 €/ m² VKF.

⁴⁴ Beispielhaft lässt sich dies für den Sortimentsbereich Bekleidung zeigen. Dieser ist neben den entsprechenden Teilvorhaben (vereinbarte Flächenleistung: 3.200 - 3.600 €/ m² VKF) in größerem Umfang auch im Babyfachmarkt vertreten (vereinbarte Flächenleistung: 2.600 €/ m² VKF); vgl. Anmerkung E unter Tab. 2 (S. 15). Damit errechnete sich für diesen Sortimentsbereich eine Bandbreite der Flächenleistung von rd. 3.090 bis 3.440 €/ m² VKF.



Tab. 6: Der aktuellen Überprüfung zugrunde gelegtes Sortimentskonzept für das Planvorhaben EKZ auf dem Postareal nach Sortimenten: maximale Verkaufsflächen in m² und maximale Planumsätze in Mio. €

Sortiment/ Bedarfsbereich	max. VKF	max. Umsatz
Nahrungs-/ Genussmittel	2.400	11,9
Drogerie/ Parfümerie	1.300	7,2
Summe untersuchter kurzfristiger Bedarf	3.700	19,1
Bekleidung und Zubehör	4.400	15,8
Schuhe/ Lederwaren	1.600	5,6
Sport/ Freizeit	1.200	3,8
Spielwaren	1.000	3,3
Bücher	1.000	4,0
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat	900	2,5
Uhren/ Schmuck	165	1,7
Foto/ Optik	550	3,5
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	1.100	9,8
Elektro/ Leuchten	1.000	4,8
Summe untersuchter mittel-/ langfristiger Bedarf¹⁾	12.915	54,9
Summe insgesamt¹⁾	16.615	73,9

¹⁾ Da das Gesamtvorhaben auf max. 10.000 m² VKF begrenzt ist, kann weder in den Bedarfsbereichen noch insgesamt eine höher ausgewiesene Summe realisiert werden.

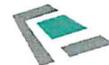
Quelle: eigener Vorschlag; EHI; eigene Berechnungen

3.2.7 Zentrenrelevanz der Sortimente

Für die Beurteilung der Auswirkungen kann zunächst auf die in Lörrach zentrenrelevanten Sortimente zurückgegriffen werden.

Bei der Untersuchung ist allerdings auch bedeutsam, ob die vorgesehenen Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz in einzelnen Untersuchungsstädten unterschiedlich einzustufen sind.

Beim überwiegenden Teil der vorgesehenen Sortimente handelt es sich um in Lörrach zentrenrelevante Sortimente. Lediglich Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Campingartikel (sofern vorgesehen) sowie Möbel und bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente sind als nicht zentrenrelevant eingestuft.



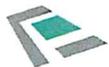
4. EINZUGSBEREICH, KERNWIRKUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSSTÄDTE

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Einzugsbereich entscheidend. Dieser ist sortimentsbezogen unterschiedlich einzuschätzen. Die Attraktivität der vorgesehenen Sortimente spricht für eine regionale Bedeutung; im Bereich Lebensmittel und periodischer Bedarf ist allerdings von einem vorrangig lokalen Einzugsbereich auszugehen.

Vom gesamten Einzugsbereich eines Vorhabens zu unterscheiden ist der Kernwirkungsbereich: Bestimmte Teilräume können a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal sind. Umgekehrt können auch Gemeinden außerhalb des Einzugsbereichs von einem Vorhaben betroffen werden.

Des Weiteren ist im Hinblick auf eine Arbeitsrationalisierung eine Begrenzung der zu untersuchenden Städte anzustreben, womit gleichzeitig dem Anspruch eines worst-case-Ansatzes Rechnung getragen wird, da die Auswirkungen auf rechnerisch weniger Städte konzentriert werden, als dies in der Realität der Fall sein wird (vgl. Kap. 2).

- Je mehr Städte in die Untersuchung einbezogen werden, desto geringer ist die auf jede einzelne entfallende Wirkung ("Verdünnungseffekt").
- In den Untersuchungsstädten sollte ein Angebot im Bereich der untersuchungsrelevanten Sortimente zu erwarten sein - ansonsten können diese vom Vorhaben nicht betroffen sein.
- Den Untersuchungsstädten sollte eine entsprechende landesplanerische Versorgungsaufgabe überhaupt zukommen, die Auswirkungen relevant erscheinen lässt. Entsprechend wurde beim Termin am 07.11.11 vereinbart, in die Verträglichkeitsuntersuchung die zentralen Orte ab der Stufe Unterzentrum sowie zusätzlich das Kleinzentrum Efringen-Kirchen (das einen Antrag auf Aufstufung zum Unterzentrum gestellt hat) einzubeziehen.
- Neben der Standortgemeinde **Lörrach** und
- dem zweiten Teil des gemeinsamen Oberzentrums, **Weil am Rhein**, waren somit
- die beiden Mittelzentren **Rheinfelden (Baden)** und **Schopfheim**,
- die Unterzentren **Grenzach-Wyhlen** (Mittelbereich Rheinfelden) und **Kandern** (Mittelbereich Lörrach/ Weil am Rhein)



- sowie das Kleinzentrum **Efringen-Kirchen** (Mittelbereich Lörrach/ Weil am Rhein) einzubeziehen.

All diese Städte liegen weniger als 25 Minuten vom Planstandort entfernt⁴⁵.

Für ähnlich weit entfernte Kommunen lässt sich ableiten, dass in diesen keine höheren Auswirkungen zu erwarten sind, weil durch die Einbeziehung einer zusätzlichen Untersuchungsstadt der Verdünnungseffekt dazu führt, dass die Wirkungen auf jede einzelne Untersuchungsstadt reduziert werden.

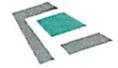
Für weiter entfernte Städte lässt sich ableiten, dass dort keine stärkeren Auswirkungen zu erwarten sind.

Angesichts der grenznahen Lage zur Schweiz und zu Frankreich war auch zu thematisieren, wie mit den von dort zu erwartenden Kaufkraftzuflüssen umzugehen ist. In einer, dem worst-case-Ansatz entsprechend, vorsichtigen Annäherung wurden dafür die von unserem Büro für die Stadt Lörrach durchgeführten Einzelhändlerbefragungen herangezogen:

- Entsprechend der Befragung 1998 entstammten rd. 13,3% des Umsatzes aus der Schweiz und rd. 1,2% aus Frankreich.
- Entsprechend der Befragung 2004 entstammten 20 bis 21% des Umsatzes aus der Schweiz und 3 bis 4% aus Frankreich.
- Entsprechend der Befragung 2008 entstammten 18 bis 20% des Umsatzes aus der Schweiz und 3 bis 4% aus Frankreich.
- Entsprechend der Befragung 2015 entstammten rd. 28% des Umsatzes aus der Schweiz und rd. 2% aus Frankreich.

Die niedrigsten Werte wurden mithin 1998 ermittelt. Dementsprechend ist u.E. ein Auslandsanteil von 14,5% als unterer Grenzwert anzusehen. Mit den Beteiligten wurde dementsprechend vereinbart, für die Schweiz und Frankreich pauschal einen Umsatzanteil von 15% in Ansatz zu bringen. Trotz des inzwischen deutlich gestiegenen Schweizer Umsatzanteils wurde vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes keine Erhöhung unterstellt - insbesondere weil dieser Umsatzanteil bei Änderungen der Rahmenbedingungen (Wechselkurs, Mehrwertsteuererstattung) auch wieder zurückgehen könnte.

⁴⁵ Nokia Maps (www.maps.nokia.com). Entsprechend der für die Gravitation herangezogenen Angaben von google.maps beträgt die maximale Fahrzeit 20 Minuten.



Entsprechend den Vereinbarungen beim Abstimmungstermin am 13.12.11 wurde unterstellt, dass 80% des aus dem deutschen Einzugsbereich entstammenden Planumsatzes aus dem Kernwirkungsbereich mit den Untersuchungsstädten entstammen.

5. IST-SITUATION IN DEN UNTERSUCHUNGSSTÄDTEN

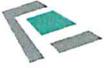
5.1 ANGEBOTS-SITUATION

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die städtebauliche wie auch für die raumordnerische Verträglichkeit ist die durch das Planvorhaben induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation in den Untersuchungsstädten. Auf Grundlage des Sortimentskonzepts (vgl. Kap. 3.2.4) wurde mit den Beteiligten im Dezember 2011 vereinbart, für welche Sortimente eine Bestandserhebung durchzuführen war.

In den Untersuchungsstädten waren die vorhandenen Einzelhandelsangebote in den nachfolgenden Sortimentsbereichen für die Wirkungsanalyse erhoben worden:

- Nahrungs-/ Genussmittel (nur in den nächstgelegenen Untersuchungsstädten Lörrach, Weil am Rhein und Efringen-Kirchen, die sämtlich maximal 15 Minuten vom Planstandort entfernt sind)
- Drogerie/ Parfümerie (gleicher räumlicher Umfang),
- Bekleidung (ab hier in allen Untersuchungsstädten),
- Schuhe/ Lederwaren,
- Sport/ Freizeit,
- Spielwaren,
- Bücher,
- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Haushaltswaren,
- Uhren/ Schmuck,
- Foto/ Optik/ Akustik,
- Unterhaltungselektronik/ Telekommunikation/ Computer und Zubehör sowie
- Elektro/ Leuchten.

Nicht untersucht wurden die nicht zentrenrelevanten Angebote (Möbel, bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente), da bei diesen angesichts der vorgesehenen Dimension relevante raumordnerische Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Ebenfalls nicht untersucht wurden angesichts der geringen vorgesehenen Dimension die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/



Zeitschriften und Zooartikel; Haus-/ Heimtextilien sind entsprechend dem Konzept ohnehin nicht in größerem Umfang vorgesehen.

Der sachgerechten Darstellung der Ist-Situation im Einzugsbereich kommt in einem raumordnerischen Verfahren wie auch im B-Plan-Verfahren eine Schlüsselrolle zu, wobei von den Gerichten inzwischen hohe Anforderungen an die Aktualität der Daten (gemessen am Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) gestellt werden. Die aktuelle Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Einzelhandel in den Untersuchungsstädten ist wesentlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der potenziellen Umsatzumverteilungen. Für die Bewertung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind jedoch weitere Parameter wie z.B. die städtebauliche Ist-Situation und die sonstige funktionale Situation insbesondere der jeweiligen Innenstadt von Bedeutung. Auseinandersetzungen über die Ergebnisse von entsprechenden Untersuchungen setzen regelmäßig an den Basisdaten an.

Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu differenzieren ist, welche Teile der Städte betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem Ausmaß Innenstädte (und möglicherweise auch weitere zentrale (Versorgungs-)Bereiche) von Auswirkungen betroffen sind⁴⁶, - muss die Bestandserfassung der **Verkaufsflächen** lagebezogen erfolgen (zentrale Versorgungsbereiche⁴⁷, weitere zentrale Bereiche⁴⁸, sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte).

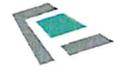
Um ggf. nachfolgenden Diskussionen zur Datenbasis zu begegnen, erfolgte die Bestandsaufnahme sortimentsscharf. Dies bedeutet, dass die Sortimente in den Betrieben nicht dem dort vorhandenen Hauptsortiment zugerechnet, sondern einzeln aufgeführt werden⁴⁹. Mit dieser Methode werden Ergänzungssortimente, die im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle spielen, in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt. Des Weiteren wurden die Angebote in allen Betrieben aufgenommen und nicht erst ab einer bestimmten Größenordnung, z.B. Betriebe ab 500 m².

⁴⁶ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Entscheidung vom 25.04.01 Az. 8 A 11442/ 00.OVG; OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE. Auch wenn die Urteile sich nicht auf Baden-Württemberg beziehen, dürfte eine Orientierung an deren Maßstäben die rechtliche Belastbarkeit des Gutachtens erhöhen.

⁴⁷ Dabei ist ein Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 09.06.11 zu berücksichtigen (Az. 3 S682/09).

⁴⁸ Diese sind insbesondere im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung von Bedeutung.

⁴⁹ Im Gegensatz dazu wird beim Schwerpunktprinzip der gesamte Betrieb seinem Hauptsortiment zugerechnet.



Entsprechend dem im Dezember 2011 vereinbarten Ansatz waren in den vereinbarten Untersuchungsstädten die vereinbarten Sortimente flächendeckend erhoben worden. Abweichend hiervon waren

- für Lörrach und das Unterzentrum Kandern Befragungsdaten aus dem Jahr 2008
- und für das Unterzentrum Grenzach-Wyhlen Befragungsdaten vom November 2011 herangezogen worden. In Lörrach⁵⁰ und Kandern war lediglich überprüft worden, ob das damals festgestellte untersuchungsrelevante Angebot auch weiterhin vorhanden ist. Auf diese Weise wird das vorhandene Angebot in jedem Fall nicht überschätzt: Sofern einzelne neu hinzugekommene Betriebe nicht erfasst worden wären, wäre der tatsächlich in der Stadt erzielte Umsatz unterzeichnet worden, was dem worst-case-Ansatz entspricht⁵¹.

Auf Basis der erfassten Verkaufsflächendaten waren die erzielten **Umsätze** auf der Grundlage verfügbarer sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit und der Vor-Ort-Erkenntnisse errechnet worden. Für Lörrach, Kandern und Grenzach-Wyhlen kamen wiederum abweichende Verfahren zum Einsatz, bei denen auch die jeweiligen Befragungsergebnisse herangezogen wurden:

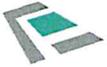
- In Lörrach und Kandern wurden die 2008 ermittelten Umsätze entsprechend der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen fortgeschrieben und
- für das Unterzentrum Grenzach-Wyhlen wurden die Befragungsdaten vom November 2011 direkt verwendet.

Zur Qualitätssicherung wurden für die Bestandserhebung nur wissenschaftliche MitarbeiterInnen des Büros Dr. Acocella mit entsprechender Qualifikation eingesetzt.

Da die 2012 ermittelten Daten zur Angebotssituation zwischenzeitlich als zu alt anzusehen sind, wurde im April 2016 - analog zu dem für Lörrach und Kandern dargestellten Vorgehen - überprüft, ob die 2012 erfassten Betriebe weiterhin bestehen. Nochmals ist darauf hinzuweisen, dass dieses asymmetrische Vorgehen (Berücksichtigung von entfallenen Betrieben, Nichtberücksichtigung neuer Betriebe) dem worst-case-Ansatz entspricht.

⁵⁰ Abweichend von diesem grundsätzlichen Vorgehen war in der Innenstadt das vorhabenrelevante Angebot flächendeckend erfasst worden.

⁵¹ Der Umsatz im Planvorhaben trüfe dann in der Realität auf einen höheren Umsatz, wodurch sich die relativen Umverteilungen reduzieren würden.



Die Umsätze in den Untersuchungsstädten wurden entsprechend der Entwicklung der sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistungen auf dieser Grundlage hochgerechnet. Aus Gründen des worst-case-Ansatzes unberücksichtigt blieb dabei der in der Stadt Lörrach unabhängig hiervon festgestellte deutliche Anstieg der Flächenleistungen⁵². Ein solcher ist insbesondere in den grenznahen Untersuchungsstädten (v.a. Weil am Rhein, Grenzach-Wyhlen und Rheinfeldern) allerdings ebenfalls wahrscheinlich.

Abweichend hiervon wurden für die Stadt Lörrach die im Juni/ Juli 2015 erfassten Angebotsdaten und die für das Gutachten zur Fortschreibung des Märktekonzeptes ermittelten Umsätze zugrunde gelegt: Diese erscheinen hinreichend aktuell.

5.2 STÄDTEBAULICHE IST-SITUATION

Die funktionale Sensibilität der Innenstädte (und weiterer zentraler Versorgungsbereiche) gegenüber zusätzlichem Wettbewerb von außerhalb dieser hängt nicht nur vom derzeitigen Einzelhandelsbestand bzw. der Größe des Planvorhabens ab, sondern wird auch vom aktuellen städtebaulich-funktionalen Zustand bestimmt. Dieser qualitative Aspekt ist nicht quantitativ operationalisierbar.

Da eine lagebezogene Zuordnung des Wettbewerbs ohnehin erforderlich ist, müssen die jeweiligen Lagen auch städtebaulich-funktional qualifiziert und definiert werden.

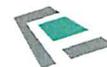
Eine Darstellung der städtebaulich-funktionalen Situation wurde beim Termin am 13.12.11 nicht für erforderlich gehalten.

5.3 NACHFRAGE

Die Nachfrage in den Untersuchungsstädten (sowie im Mittelbereich, als Grundlage für die Bewertung des Vorhabens nach dem Kongruenzgebot; vgl. Kap. 6) wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Diese beruht insbesondere auf der Einwohnerzahl, für die die jeweils aktuellsten Daten des Statistischen Landesamtes verwendet wurden, und den Ausgaben im Einzelhandel. Dabei werden regionale Unterschiede durch entsprechende Kennziffern berücksichtigt⁵³, wobei mit den Beteiligten vereinbart wurde, für kleinere Gemeinden mit weniger

⁵² Vgl. Büro Dr. Acocella (2016), a.a.O., S. 19.

⁵³ IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016.



als 5.000 Einwohnern den Durchschnitt der größeren Gemeinden im Mittelbereich anzusetzen. Für die in dieser Untersuchung bedeutsamen Sortimente wird das theoretisch abschöpfbare Kaufkraftpotenzial dargestellt.

Die folgende Tabelle zeigt die Nachfrage in der Stadt Lörrach, im Mittelbereich Lörrach/ Weil am Rhein - einmal ohne und einmal mit Bad Bellingen und Schliengen - sowie in den vereinbarten Untersuchungsstädten. Dabei sind nicht nur die zu untersuchenden, sondern im Hinblick auf das Kongruenzgebot sämtliche vorhabenrelevanten Sortimente dargestellt.

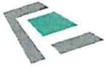
Tab. 7: Kaufkraft für die vorhabenrelevanten Sortimente in unterschiedlichen regionalen Bezugsräumen in Mio. € nach Sortimenten

Sortiment/ Bedarfsbereich	Stadt Lörrach (Spalte 1)	MB Lörrach/ Weil eng ¹⁾ (Spalte 2)	MB Lörrach/ Weil weit ¹⁾ (Spalte 3)	Untersuchungsstädte (Spalte 4)
Nahrungs-/ Genussmittel	106,8	256,9	277,6	349,3
Drogerie/ Parfümerie	14,2	34,0	36,8	46,3
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4,4	10,6	11,4	14,4
Blumen/ Zoo	5,8	14,0	15,1	19,0
vorhabenrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs	131,2	315,4	340,9	429,0
Bekleidung und Zubehör	31,8	76,1	82,2	103,6
Schuhe, Lederwaren	7,9	18,8	20,3	25,6
Sport/ Freizeit	5,9	14,2	15,3	19,3
Spielwaren/ Babyausstattung/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	7,3	17,4	18,8	23,7
Bücher	5,3	12,6	13,7	17,2
GPK, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	3,9	9,3	10,1	12,7
Uhren/ Schmuck	4,3	10,3	11,1	14,0
Foto/ Optik	4,8	11,5	12,4	15,6
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	18,9	45,3	49,0	61,7
Elektro/ Leuchten	9,4	22,4	24,2	30,5
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	20,5	49,4	53,4	67,2
Möbel	16,8	40,1	43,4	54,6
vorhabenrelevante Sortimente des mittel-/ langfristigen Bedarfs	136,8	327,5	353,9	445,7
vorhabenrelevante Sortimente gesamt	268,0	642,9	694,8	874,6

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

¹⁾ Für Binzen, Eimeldingen, Fischingen, Inzlingen, Malsburg-Marzell, Rümplingen, Schallbach, Wittlingen sowie in Spalte 3 auch für Bad Bellingen wurde dabei die Kaufkraftkennziffer für den übrigen Mittelbereich Lörrach/ Weil am Rhein zugrunde gelegt.

Quelle: IFH Köln (2016); LEP Baden-Württemberg; Regionalplan 2000; Statistisches Landesamt



5.4 IST-SITUATION IN DEN UNTERSUCHUNGSTÄDTEN

Aus dem Vergleich von Umsatz und Kaufkraft ergeben sich Bindungsquoten/ Zentralitäten als Indikatoren für die jeweilige örtliche **Versorgungssituation** und damit auch für die Wahrnehmung der jeweiligen zentralörtlichen Funktion.

Das auf die in Kap. 5.1 dargestellte Weise erfasste Angebot wird sortimentspezifisch und gemeindeweise mit Verkaufsfläche und Umsatz dargestellt. In der gleichen Sortimentsgliederung werden die Nachfrage und die Bindungsquoten/ Zentralitäten dargestellt.

Darüber hinaus erfolgt beim Angebot zusätzlich eine Darstellung nach Innenstadt und sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen (z.B. Stadtteilzentren), sonstigen integrierten Lagen mit Bezug zu Wohnbebauung (z.B. Nahversorgungsstandorte, die keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen⁵⁴) und nicht integrierten Standorten (vorrangig Gewerbegebiete bzw. gewerblich geprägte Gebiete). Diese räumliche Differenzierung kann im Rahmen der Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen eine wichtige Rolle spielen. Als Folge des asymmetrischen Vorgehens (vgl. Kap. 5.1) büßen die Verkaufsflächenanteile allerdings einen Teil ihrer Aussagekraft ein⁵⁵.

5.4.1 Lörrach (Teil-Oberzentrum)

Die Standortgemeinde Lörrach (rd. 49.300 Einwohner) ist nach dem LEP zusammen mit Weil am Rhein als Oberzentrum eingestuft.

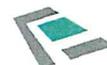
In Tab. 8 (folgende Seite) ist die Ist-Situation für Lörrach dargestellt.

Die Bindungsquoten liegen durchgängig bei (z.T. deutlich) mehr als 100%: Der Einzelhandel in Lörrach entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt als Teil-Oberzentrum.

Der überwiegende Anteil des untersuchungsrelevanten Angebots findet sich durchgängig an integrierten Standorten. Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel findet sich - ebenfalls durchaus funktionsadäquat - ein deutlicher Teil des Angebots an integrierten Standorten außerhalb der Innenstadt. Mit Ausnahme der Bereiche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat, Unterhaltungselektronik/ Neue Medien und

⁵⁴ Vgl. BVerwG: Urteil vom 17.12.09, Az. 4 C 2.08.

⁵⁵ Wurde beispielsweise in einer Innenstadt ein Geschäft mit untersuchungsrelevantem Angebot geschlossen, so reduziert dies den Anteil der Innenstadt; es könnte aber sein, dass der Anteil gestiegen ist, weil ein (größeres) Geschäft neu eröffnet wurde.



Elektro/ Leuchten⁵⁶ findet sich im mittel-/ langfristigen Bereich jeweils (z.T. deutlich) mehr als die Hälfte des Angebots in der Innenstadt.

Tab. 8: Aktuelle Ist-Situation in Lörrach bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS	ZB	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	23.050	19%	21%	30%	30%	143,9	106,8	135%
Drogerie/ Parfümerie	4.375	52%	7%	12%	30%	28,5	14,2	200%
kurzfristiger Bedarf	27.425	24%	19%	27%	30%	172,4	121,0	142%
Bekleidung und Zubehör	24.375	84%	2%	3%	11%	96,7	31,8	304%
Schuhe/ Lederwaren	5.150	66%	0%	1%	34%	20,8	7,9	264%
Sport/ Freizeit	5.925	58%	13%	29%	1%	18,1	5,9	305%
Spielwaren	2.725	67%	1%	12%	20%	8,3	7,3	114%
Bücher	1.850	89%	6%	2%	4%	8,3	5,3	158%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	6.075	48%	6%	17%	29%	7,3	3,9	188%
Uhren/ Schmuck	1.100	99%	0%	0%	0%	7,5	4,3	173%
Foto/ Optik	1.475	78%	4%	7%	11%	11,0	4,8	229%
Medien	2.450	36%	16%	43%	5%	22,1	18,9	117%
Elektro/ Leuchten	3.400	21%	3%	37%	38%	14,3	9,4	153%
mittel-/ langfr. Bedarf	54.500	69%	4%	12%	15%	214,5	99,6	215%

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

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

IS = Innenstadt ZB = sonstige zentrale Bereiche s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juni/ Juli 2015; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; eigene Berechnungen

5.4.2 Weil am Rhein (Teil-Oberzentrum)

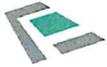
Weil am Rhein (rd. 30.000 Einwohner) ist nach dem LEP zusammen mit Lörrach als Oberzentrum eingestuft. Die Fahrzeit zum rd. 6 km entfernten Planvorhaben beträgt 12 Minuten⁵⁷.

In Tab. 9 (folgende Seite) ist die Ist-Situation für Weil am Rhein dargestellt.

Die Bindungsquoten liegen mit Ausnahme der Sortimentsbereiche Sport/ Freizeit, Bücher, Uhren/ Schmuck und Unterhaltungselektronik/ Neue Medien bei (z.T. deutlich) mehr als 100%, wobei dies insbesondere im Bereich Sport/ Freizeit auf das

⁵⁶ Bei den beiden letztgenannten Sortimentsbereichen ist zu beachten, dass der Meeraner Markt (noch) nicht der abgegrenzten Innenstadt, sondern - entsprechend der derzeitigen Abgrenzung - den sonstigen integrierten Lagen zugerechnet ist.

⁵⁷ Sämtliche Entfernungsangaben im Folgenden nach google.maps.



asymmetrische Vorgehen bei der Aktualisierung zurückzuführen sein könnte⁵⁸: Der Einzelhandel in Weil am Rhein entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt als Teil-Oberzentrum ebenfalls. Im kurzfristigen Bereich liegt die Zentralität deutlich höher als in Lörrach, im mittel-/ langfristigen Bereich hingegen niedriger.

Tab. 9: Aktualisierte Ist-Situation in Weil am Rhein bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS	ZB	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	22.000	33%	39%	14%	14%	131,3	62,9	209%
Drogerie/ Parfümerie	4.475	42%	46%	5%	7%	24,7	8,2	301%
kurzfristiger Bedarf	26.500	34%	40%	13%	13%	156,0	71,2	219%
Bekleidung und Zubehör	16.625	42%	54%	0%	5%	45,9	18,4	250%
Schuhe/ Lederwaren	3.550	47%	50%	0%	3%	8,0	4,6	177%
Sport/ Freizeit	1.375	62%	26%	12%	0%	3,1	3,4	89%
Spielwaren	3.175	54%	40%	1%	6%	7,1	4,2	168%
Bücher	575	61%	13%	16%	10%	2,2	3,1	73%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	2.725	53%	31%	1%	15%	3,3	2,2	146%
Uhren/ Schmuck	425	74%	26%	0%	0%	2,3	2,4	94%
Foto/ Optik	850	70%	30%	0%	0%	6,0	2,8	216%
Medien	1.225	42%	52%	5%	0%	7,6	11,0	69%
Elektro/ Leuchten	1.500	32%	44%	15%	9%	6,1	5,4	113%
mittel-/ langfr. Bedarf	32.000	46%	46%	2%	5%	91,6	57,5	159%

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

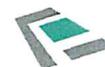
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

IS = Innenstadt ZB = sonstige zentrale Bereiche s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Erhebungen Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; eigene Berechnungen

Der überwiegende Anteil des untersuchungsrelevanten Angebots findet sich auch in Weil am Rhein durchgängig an integrierten Standorten. Auffällig ist, dass sich in den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie, Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Unterhaltungselektronik/ Neue Medien und Elektro/ Leuchten ein höherer Anteil des Angebots in den Zentren Friedlingen und Haltingen findet als in der Innenstadt. Dies ist - insbesondere in den vier erstgenannten Bereichen - auf das Rhein-Center zurückzuführen.

⁵⁸ 2012 war hier bei einer deutlich höheren Verkaufsfläche noch ein deutlicher Kaufkraftzufluss ermittelt worden.



5.4.3 Rheinfelden (Baden) (Mittelzentrum)

Rheinfelden (Baden) (knapp 32.800 Einwohner) ist nach dem LEP als Mittelzentrum eingestuft. Die Fahrzeit zum rd. 22 km entfernten Planvorhaben beträgt 19 Minuten. In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation für Rheinfelden (Baden) dargestellt.

Tab. 10: Aktualisierte Ist-Situation in Rheinfelden (Baden) bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS	ZB	s.i.	n.i.			
Bekleidung und Zubehör	4.650	68%	0%	0%	32%	9,0	20,5	44%
Schuhe/ Lederwaren	1.350	37%	0%	0%	63%	4,2	5,1	83%
Sport/ Freizeit	1.100	84%	0%	8%	8%	2,1	3,8	56%
Spielwaren	1.225	14%	0%	24%	62%	2,6	4,7	55%
Bücher	350	97%	0%	0%	3%	0,9	3,4	27%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	2.400	20%	0%	0%	79%	3,7	2,5	145%
Uhren/ Schmuck	225	62%	0%	21%	17%	1,5	2,8	53%
Foto/ Optik	875	75%	0%	0%	25%	4,3	3,1	138%
Medien	1.075	14%	0%	22%	64%	5,8	12,2	47%
Elektro/ Leuchten	2.200	0%	0%	4%	96%	6,4	6,1	106%
untersuchungsrel. Sort.	15.450	42%	0%	5%	53%	40,5	64,2	63%

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

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

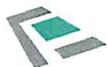
IS = Innenstadt ZB = sonstige zentrale Bereiche s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Erhebungen Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; eigene Berechnungen

Dem asymmetrischen Vorgehen entsprechend wurden hierbei Neuansiedlungen wie diejenige im ehemaligen Kaufhaus Blum nicht berücksichtigt, sodass die Bindungsquoten hier als Untergrenze anzusehen sind. Ebenfalls sind tatsächlich höhere Bindungsquoten zu erwarten, weil in Rheinfelden eine ähnliche Entwicklung der Flächenleistungen eingetreten sein dürfte wie in Lörrach (vgl. Kap. 5.1).

Umso bedeutsamer sind die in den Sortimentsbereichen Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat, Foto/ Optik und Elektro/ Leuchten zu verzeichnenden, z.T. deutlichen Kaufkraftzuflüsse in die Stadt.

Anders als in Lörrach und Weil am Rhein findet sich hier ein hoher Teil des gesamten untersuchungsrelevanten Angebots an nicht integrierten Standorten. Allerdings ist in den Bereichen Bekleidung, Sport/ Freizeit, Bücher, Uhren/ Schmuck und Foto/ Optik jeweils der überwiegende Teil des Angebots in der Innenstadt zu finden.



5.4.4 Schopfheim (Mittelzentrum)

Schopfheim (rd. 19.500 Einwohner) ist nach dem LEP als Mittelzentrum eingestuft. Die Fahrzeit zum rd. 16 km entfernten Planvorhaben beträgt 20 Minuten. In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation für Schopfheim dargestellt.

Tab. 11: Aktualisierte Ist-Situation in Schopfheim bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS	ZB	s.i.	n.i.			
Bekleidung und Zubehör	3.650	55%	0%	5%	40%	8,9	12,2	72%
Schuhe/ Lederwaren	875	34%	0%	6%	60%	3,2	3,0	106%
Sport/ Freizeit	775	27%	0%	66%	7%	1,9	2,3	83%
Spielwaren	525	36%	0%	18%	46%	1,2	2,8	44%
Bücher	225	100%	0%	0%	0%	0,9	2,0	46%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	700	4%	0%	6%	89%	1,2	1,5	77%
Uhren/ Schmuck	200	87%	0%	3%	11%	1,2	1,6	76%
Foto/ Optik	250	81%	0%	10%	10%	1,3	1,8	69%
Medien	925	87%	0%	12%	1%	5,9	7,3	81%
Elektro/ Leuchten	1.225	59%	0%	8%	33%	3,7	3,6	103%
untersuchungsrel. Sort.	9.350	52%	0%	12%	36%	29,4	38,3	77%

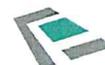
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

IS = Innenstadt ZB = sonstige zentrale Bereiche s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Erhebungen Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; eigene Berechnungen

Auch hier ist für die Interpretation der Bindungsquoten der Verweis auf das asymmetrische Vorgehen bei der Aktualisierung von Bedeutung: Die ausgewiesenen Bindungsquoten stellen die Untergrenze dar. Deshalb ist der in Schopfheim über alle untersuchungsrelevanten Angebote ausgewiesene Kaufkraftabfluss zu relativieren. Abflüsse sind vor allem in den Bereichen Spielwaren und Bücher zu verzeichnen. Mit Ausnahme von Schuhe/ Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat ist der überwiegende Teil des Angebots an integrierten Standorten zu finden. Das Angebot in den Bereichen Sport/ Freizeit und Spielwaren findet sich zum größten Teil an Standorten außerhalb der Innenstadt. Bei den übrigen Sortimenten ist das entsprechende Angebot überwiegend in der Innenstadt zu finden.



5.4.5 Grenzach-Wyhlen (Unterzentrum)

Grenzach-Wyhlen (rd. 14.150 Einwohner) ist nach dem Regionalplan als Unterzentrum eingestuft. Die Fahrzeit zum rd. 15 km entfernten Planvorhaben beträgt 19 Minuten. In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation für Grenzach-Wyhlen dargestellt.

Tab. 12: Aktualisierte Ist-Situation in Grenzach-Wyhlen bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		ZVB	ZVB	s.i.	n.i.			
Bekleidung und Zubehör	1.025	38%	0%	62%	0%	1,2	9,9	13%
Schuhe/ Lederwaren	25	75%	0%	25%	0%	0,0	2,4	2%
Sport/ Freizeit	575	26%	0%	74%	0%	1,3	1,8	68%
Spielwaren	175	67%	8%	25%	0%	0,3	2,3	12%
Bücher	150	89%	4%	7%	0%	0,4	1,6	23%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	225	39%	14%	43%	5%	0,2	1,2	20%
Uhren/ Schmuck	0					0,0	1,4	0%
Foto/ Optik	100	100%	0%	0%	0%	0,4	1,5	26%
Medien	100	100%	0%	0%	0%	0,6	5,8	11%
Elektro/ Leuchten	25	100%	0%	0%	0%	0,1	2,9	4%
untersuchungsrel. Sort.	2.400	47%	2%	51%	0%	4,6	30,9	15%

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

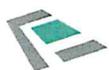
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

ZVB = zentraler Versorgungsbereich s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2011 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; eigene Berechnungen

Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Unterzentrum sind in Grenzach-Wyhlen durchgängig Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die mit Abstand höchste Bindungsquote wird im Sortimentsbereich Sport/ Freizeit erreicht.

Das Angebot findet sich nahezu ausschließlich an integrierten Standorten. Mit Ausnahme von Bekleidung, Sport/ Freizeit und GPK/ Geschenke/ Hausrat findet sich der größte Teil des Angebots im zentralen Versorgungsbereich Grenzach; lediglich im letztgenannten Sortimentsbereich erreicht der zentrale Versorgungsbereich Wyhlen einen größeren Anteil.



5.4.6 Kandern (Unterzentrum)

Kandern (rd. 8.200 Einwohner) ist nach dem Regionalplan als Unterzentrum eingestuft. Die Fahrzeit zum rd. 16 km entfernten Planvorhaben beträgt 20 Minuten. In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation für Kandern dargestellt.

Tab. 13: Aktualisierte Ist-Situation in Kandern bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS	NVZ	s.i.	n.i.			
Bekleidung und Zubehör	1.150	67%	0%	0%	33%	1,4	4,9	28%
Schuhe/ Lederwaren	50	84%	0%	0%	16%	0,2	1,2	14%
Sport/ Freizeit	50	89%	0%	0%	11%	0,1	0,9	10%
Spielwaren	50	82%	0%	18%	0%	0,1	1,1	11%
Bücher	25	100%	0%	0%	0%	0,2	0,8	22%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	200	97%	0%	3%	0%	0,2	0,6	31%
Uhren/ Schmuck	0	100%	0%	0%	0%	0,0	0,7	1%
Foto/ Optik	75	100%	0%	0%	0%	0,2	0,7	26%
Medien	75	100%	0%	0%	0%	0,2	3,0	8%
Elektro/ Leuchten	100	83%	0%	17%	0%	0,2	1,5	12%
untersuchungsrel. Sort.	1.750	76%	0%	2%	22%	2,8	15,5	18%

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

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

IS = Innenstadt NVZ = Nahversorgungszentrum Waldeckstraße s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2008; eigene aktualisierende Erhebungen Jan./ Feb. 2012; eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; eigene Berechnungen

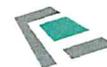
Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Unterzentrum sind in Kandern wie in Grenzach-Wyhlen durchgängig Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, allerdings streuen diese nicht so stark. Nur im Bereich Sport/ Freizeit liegt die Bindungsquoten dabei niedriger als in Grenzach-Wyhlen.

Das Angebot ist sowohl insgesamt als auch in allen einzelnen Sortimentsbereichen überwiegend in der Innenstadt zu finden.

5.4.7 Efringen-Kirchen (Kleinzentrum)

Efringen-Kirchen (rd. 8.750 Einwohner) ist nach dem Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft; eine Aufstufung zum Unterzentrum ist beantragt. Die Fahrzeit zum rd. 15 km entfernten Planvorhaben beträgt 19 Minuten.

In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation für Efringen-Kirchen dargestellt.



Tab. 14: Aktualisierte Ist-Situation in Efringen-Kirchen bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		NVZ Efringen	sonst. NVZ	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	2.525	29%	5%	15%	51%	16,1	19,2	84%
Drogerie/ Parfümerie	225	26%	0%	0%	74%	0,8	2,6	32%
kurzfristiger Bedarf	2.750	29%	5%	14%	53%	16,9	21,8	78%
Bekleidung und Zubehör	125	4%	4%	0%	92%	0,3	5,8	5%
Schuhe/ Lederwaren	300	80%	0%	0%	20%	0,7	1,4	47%
Sport/ Freizeit	150	3%	0%	97%	0%	0,3	1,1	26%
Spielwaren	75	0%	6%	75%	19%	0,2	1,3	13%
Bücher	0					0,0	1,0	0%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	550	0%	1%	1%	98%	0,6	0,7	83%
Uhren/ Schmuck	0					0,0	0,8	0%
Foto/ Optik	50	100%	0%	0%	0%	0,3	0,9	38%
Medien	150	68%	0%	32%	0%	0,6	3,4	18%
Elektro/ Leuchten	250	60%	0%	0%	40%	0,5	1,7	32%
mittel-/ langfr. Bedarf	1.675	34%	1%	16%	50%	3,5	18,0	19%

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

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

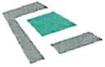
NVZ = Nahversorgungszentrum s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Erhebungen Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; eigene Berechnungen

Dem asymmetrischen Vorgehen entsprechend wurden hierbei Neuansiedlungen wie diejenige im Umfeld des Lidl-Marktes im Gewerbegebiet Schlöttle nicht berücksichtigt, sodass die Bindungsquoten als Untergrenze anzusehen sind.

Der Einzelhandel in Efringen-Kirchen erreicht aber auch ohne Berücksichtigung der Neuansiedlungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten des mittel-/ langfristigen Bereichs, obwohl die Gemeinde bislang lediglich als Kleinzentrum eingestuft ist, eine höhere Zentralität als das Unterzentrum Grenzach-Wyhlen und eine geringfügig höhere als das Unterzentrum Kandern, dabei ist die Spannweite im Vergleich zu diesen beiden Gemeinden größer. Dennoch sind auch hier - durchaus funktionsadäquat - durchgängig Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Mit Ausnahme der beiden Bereiche Bücher und Uhren/ Schmuck, in denen kein Angebot vorhanden ist, sowie von Bekleidung und Sport/ Freizeit wird im Vergleich zu den beiden Unterzentren die jeweils höchste Bindungsquote erreicht.

Das untersuchungsrelevante Angebot findet sich zu einem großen Teil an nicht integrierten Standorten.



6. BEURTEILUNG DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE IM VERFLECHTUNGSBEREICH (KONGRUENZGEBOT)

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert das Kongruenzgebot 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."*⁵⁹

Für die Beantwortung der Frage, ob der im Einzelhandelserlass genannte Grenzwert eingehalten wird oder nicht, ist allerdings zu berücksichtigen, dass Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben dem Grunde nach erst *nach* Eröffnung eines Planvorhabens anhand einer Kaufkraftstromuntersuchung eindeutig definiert werden können. Eine *ex-ante*-Festlegung ist damit immer Unsicherheiten unterworfen, die mit entsprechenden Modellrechnungen minimiert werden können⁶⁰.

Darüber hinaus ist die Frage des *"betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereiches"* mit erheblichen Unsicherheiten behaftet: Dieser ist in erheblichem Maße abhängig von Marketingstrategien eines Betreibers. Dabei wird von Betreiberseite teilweise angegeben, es sei durchaus möglich, die Herkunft nach Himmelsrichtungen zu beeinflussen.

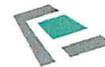
Entsprechend gehen wir davon aus, dass die Ausführungen im Einzelhandelserlass v.a. so zu verstehen sind, dass zu fragen ist, ob ein Betrieb sozusagen existenziell auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereiches in einer Größenordnung von mehr als 30% angewiesen ist.

Entsprechend sind im Hinblick auf das Kongruenzgebot die im Vorhaben zu erwartenden Umsätze zunächst - da Oberbereiche im LEP nicht mehr festgelegt sind - mit der im Mittelbereich Lörrach/ Weil am Rhein vorhandenen Nachfrage zu vergleichen⁶¹.

⁵⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.

⁶⁰ Vgl. dazu Heinritz, G.: Methodische Probleme von Einzugsbereichsmessungen, in: Ders.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen: methodische Grundfragen der geographischen Handelsforschung, Passau 1999, S. 33 - 44.

⁶¹ Explizit ist darauf hinzuweisen, dass diese Orientierung am Mittelbereich eine "untere Grenze" darstellt, da der Einzelhandelserlass nicht auf diesen, sondern auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich abstellt. Insofern entspricht auch dieses Vorgehen einem worst-Case-Ansatz: Der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Teil-Oberzentrums Lörrach ist sicher größer als der im LEP dargestellte Mittelbereich.



Auch dabei ist die grenznahe Lage zur Schweiz zu thematisieren⁶².

Der Einzelhandelsbestand ist für die Beurteilung nach dem Kongruenzgebot nicht von Bedeutung.

In Tab. 15 (folgende Seite) ist der im Planvorhaben zu erwartende Umsatz (vgl. Tab. 6, S. 24) der Kaufkraft im Mittelbereich (Tab. 7, S. 31) gegenübergestellt. Bleibt die Relation unter 100%, so ist das Vorhaben nicht einmal überhaupt auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Mittelbereichs angewiesen - geschweige denn auf Zuflüsse in einer Größenordnung von mehr als 30%.

Verschärfend wurde dabei nur auf den engeren Mittelbereich (ohne Bad Bellingen und Schliengen; vgl. Kap. 3.1) abgestellt (Nachfrage in Spalte 2 der Tab. 7).

Sowohl im gesamten Vorhaben als auch in allen Sortimentsbereichen bleibt der unter worst-case-Aspekten abgeleitete Umsatz weit unter der Kaufkraft im Mittelbereich (Relation weit unter 100%). Die höchsten Anteile werden in den Bereichen Bücher (rd. 32%) und Foto/ Optik (rd. 31%) erreicht.

Selbst wenn im kurzfristigen Bedarfsbereich nur die Kaufkraft in der Stadt Lörrach zum Vergleich herangezogen würde (Tab. 7, Spalte 1), da hier auch einem Teil-Oberzentrum keine überörtliche Versorgungsaufgabe zukommt, bleiben die Planumsätze deutlich unter der städtischen Kaufkraft⁶³.

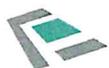
Damit kann insgesamt festgehalten werden, dass das Vorhaben dem Kongruenzgebot entspricht.

Dass faktisch im gesamten grenznahen Raum zur Schweiz die Zuflüsse von außerhalb der Verflechtungsbereiche eine erhebliche Dimension erreichen - entsprechend den Ergebnissen der Händlerbefragung in Lörrach 2015 kommt mehr als ein Viertel des Umsatzes aus der Schweiz⁶⁴ - steht nicht in Widerspruch zum so interpretierten Kongruenzgebot: Dies ist die faktische Herkunft des Umsatzes, die keinen Bezug zur Frage der adäquaten Dimensionierung eines Vorhabens hat.

⁶² Vgl. Anhang zum LEP: *"grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie mit dem Elsass sind zu berücksichtigen"*.

⁶³ Allerdings trifft der Einzelhandelserlass selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine Regelung, dass bei diesen auf einen kleineren Verflechtungsbereich (z.B. die Stadt bzw. sogar die Kernstadt) abzustellen ist.

⁶⁴ Büro Dr. Acocella (2016), a.a.O., S. 23.



Tab. 15: Relation der Umsätze im Planvorhaben EKZ auf dem Postareal (inkl. optionale/ perspektivische Zusatzangebote) zur Nachfrage im Mittelbereich: Planumsätze und Kaufkraft (KK) in Mio. €, Relation Umsatz zu Kaufkraft in Prozent

Sortiment/ Bedarfsbereich	max. Planumsatz	KK MB Lörrach/ Weil (eng)	Relation Planumsatz zu KK
Nahrungs-/ Genussmittel	11,9	256,9	5%
Drogerie/ Parfümerie	7,2	34,0	21%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften* ¹⁾	1,7	10,6	16%
Blumen/ Zoo* ²⁾	1,2	14,0	9%
kurzfristiger Bedarfsbereich	21,9	315,4	7%
Bekleidung und Zubehör	15,8	76,1	21%
Schuhe/ Lederwaren	5,6	18,8	30%
Sport/ Freizeit	3,8	14,2	27%
Spielwaren	3,3	17,4	19%
Bücher	4,0	12,6	32%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	2,5	9,3	27%
Uhren/ Schmuck	1,7	10,3	16%
Foto/ Optik	3,5	11,5	31%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	9,8	45,3	22%
Elektro/ Leuchten	4,8	22,4	22%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.* ²⁾	1,8	49,4	4%
Möbel* ³⁾	4,1	40,1	10%
Sonstiges* ⁴⁾	0,3		
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich⁵⁾	45,9	327,5	14%
Gesamtvorhaben⁶⁾	52,4	642,9	8%

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

*: nicht zu untersuchen, daher Umsatz zusätzlich errechnet (s.u.)

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

¹⁾ angesetzte Flächenleistung je 4.600 €/ m² VKF (wie für übrige Angebote im kurzfristigen Bereich)

²⁾ angesetzte Flächenleistung 1.800 €/ m² VKF (wie von ECE am 19.12.11 für Garten-/ Heimwerker-/ Zoo-Bedarf angegeben)

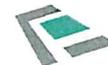
³⁾ angesetzte Flächenleistung 2.100 €/ m² VKF (wie von ECE am 19.12.11 für Einrichtungsbedarf angegeben)

⁴⁾ nur im Lebensmittelbereich; keine Nachfrage sinnvoll gegenüberzustellen

⁵⁾ Da das Gesamtvorhaben auf max. 10.000 m² VKF begrenzt ist, kann nicht die Summe der maximalen Verkaufsflächen von 15.945 m² (inkl. optionale/ perspektivische Zusatzangebote) realisiert werden. Dementsprechend kann auf dieser Fläche auch nicht die Summe der maximalen Umsätze in Höhe von rd. 61,1 Mio. € erzielt werden, sondern nur maximal 45,9 Mio. €, sofern die produktivsten Sortimente realisiert würden.

⁶⁾ Da das Gesamtvorhaben auf max. 10.000 m² VKF begrenzt ist, kann nicht die Summe der maximalen Verkaufsflächen von 20.285 m² (inkl. optionale/ perspektivische Zusatzangebote) realisiert werden. Dementsprechend kann auf dieser Fläche auch nicht die Summe der maximalen Umsätze in Höhe von rd. 83 Mio. € erzielt werden, sondern nur maximal 52,4 Mio. €, sofern die produktivsten Sortimente realisiert würden.

Quelle: ECE vom 19.12.11 sowie vom 25./29.11.11; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; IFH Köln (2016); Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen



7. KAUFKRAFTSTRÖME UND UMSATZUMVERTEILUNG: BEURTEILUNG DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOTS

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 beeinträchtigen⁶⁵.

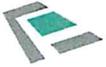
7.1 KAUFKRAFTSTRÖME IN DER IST-SITUATION

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme modellhaft anhand eines an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells ermittelt, was beim Abstimmungstermin im Dezember 2011 vereinbart wurde. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- *Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsraum,*
- *sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Untersuchungsraum und*
- *anhand einer GIS-gestützten Distanzanalyse ermittelte Fahrzeiten zwischen sämtlichen Wohn- und Einzelhandelsstandorten in den Untersuchungsstädten.*

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (Kap. 5.1 und 5.3 sowie 5.4.1ff.). Für die Zuflüsse aus der Schweiz (und aus Frankreich) wurden vorhandene Ergebnisse aus Einzelhändlerbefragungen verwendet (vgl. Kap. 4). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung. Die abgeleiteten relativen Kaufkraftflüsse sind als statistische Wahrscheinlichkeitsaussagen zu verstehen, wobei die Modellparameter so gesetzt wurden, dass die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus den an den Wohnorten vorhandenen Kaufkraftpotenzialen unter Berücksichtigung der Entfernung möglichst gut erklärt werden.

⁶⁵ Einzelhändlererlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (Nachrichtliche Übernahme).



Diese Modellrechnungen sind unabdingbare Voraussetzung zur Berechnung der durch das Planvorhaben induzierten Kaufkraft- und Umsatzumverteilungen. Gleichwohl sind diese Ergebnisse lediglich Zwischenstufen, die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind.

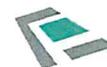
7.2 KAUFKRAFTSTRÖME BEI REALISIERUNG DES PLANVORHABENS UND UMSATZUMVERTEILUNGEN

Ausgehend von den für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch das Planvorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse die zugrunde gelegten Planumsätze (vgl. Kap. 3.2, insbes. Tab. 6, S. 24) ergeben: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass jedes neue Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. Es wird mit hin nicht argumentiert, dass beispielsweise auf Grund der regionalen Wettbewerbssituation nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar seien.

Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren.

Die Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die Untersuchungsstädte - außer für Lörrach selbst - bzw. für die einzelnen Einzelhandelsstandorte - außer für die Innenstadt von Lörrach - jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen bzw. erhöhte Abflüsse. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die **Umsatzumverteilung** die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft in einer Stadt zum Planvorhaben fließt, ist unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die in einer Stadt bzw. deren zentralen Bereichen zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs der Kaufkraft in der jeweiligen Stadt bzw. an den einzelnen Einzelhandelsstandorten sowie der Zuflüsse zu diesen, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.



Die Modellrechnungen wurden dabei für jedes Sortiment und für das gesamte Planvorhaben durchgeführt, um auch Summeneffekte zu berücksichtigen. Da die Summe der maximalen Umsätze in den einzelnen Sortimentsbereichen den insgesamt im EKZ möglichen Umsatz deutlich übersteigt (vgl. z.B. Anm. 3 nach Tab. 1, S. 12 sowie Anm. 6 nach Tab. 15, S. 42), sind die im Folgenden für das Einkaufszentrum insgesamt angegebenen oberen Werte der Umverteilungen jeweils nochmals über den worst-case-Ansatz hinaus überhöht.

Aus dem Maß der Umsatzumverteilung gegen den bestehenden Einzelhandel in den Untersuchungsstädten werden die durch das Planvorhaben induzierten möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet und bewertet.

Da es hier um die Überprüfung der 2012/ 2013 als verträglich abgeleiteten Obergrenzen geht, sollte es nicht überraschen, wenn in keinem Sortimentsbereich eine Unverträglichkeit zu verzeichnen sein sollte.

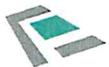
7.3 STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE BEWERTUNG

Für die Bewertung ist insbesondere von Bedeutung, ob und inwieweit durch das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit der zentralen Bereiche - sowohl in der Standortgemeinde als auch in umliegenden Gemeinden - sowie der Nachbargemeinden insgesamt mit ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung beeinflusst wird.

Durch die standortdifferenzierende Erhebung stehen Daten zur Verfügung, die auch eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der Innenstädte bzw. sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereiche ermöglichen. Deshalb und vor dem Hintergrund des zugrunde gelegten worst-case-Ansatzes (Kap. 2) wird als Anhaltspunkt für potenziell wesentliche Beeinträchtigungen eine Verdrängungsleistung gegenüber dem Bestand von rd. 10% oder mehr angesetzt⁶⁶.

Entsteht eine Umsatzumverteilung in geringerer Größenordnung, sind zwar negative betriebliche Wirkungen im betreffenden Sortimentsbereich nicht auszuschließen. In einem wettbewerblichen Wirtschaftssystem können Auswirkungen zusätzlichen Einzelhandels auf einen einzelnen Betrieb jedoch kein Maßstab für die Beurteilung der

⁶⁶ Dies entspricht dem im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg für zentrenrelevante Sortimente vorgegebenen Wert; vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.3.



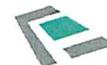
Verträglichkeit sein. Betriebliche Wirkungen sind zudem von vielfältigen Bedingungen abhängig, die sich nicht an einer bestimmten - absoluten oder relativen - Umsatzverdrängung ablesen lassen und somit als nicht prognostizierbar anzusehen sind:

- Werden ganze Geschäfte betroffen oder nur Teilsortimente von Geschäften?
- Wird eine hohe Rentabilität erzielt, die einen Umsatzrückgang "verträgt", oder arbeitet der Betrieb bereits an der Rentabilitätsgrenze?
- Über welche Kapitalausstattung verfügt der betroffene Betrieb?
- Wie weit sind in einem konkreten Betrieb - z.B. aus Gründen der Konkurrenzsituation im Ort - Anpassungen (z.B. Sortimentsumstellung, Verkleinerung etc.) möglich?

Solche - auch unterhalb jeglicher Schwellenwerte möglichen - betrieblichen Wirkungen müssen nicht zwangsläufig auch städtebaulich-funktional negative Auswirkungen nach sich ziehen. (Umgekehrt bedeutet es auch nicht, dass bei Umverteilungen von mehr als 10% Betriebe schließen *müssen*.)

Für die Interpretation der im Folgenden dargestellten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ist zu beachten, dass bei geringen Ausgangswerten schon geringfügige Änderungen der absoluten Umverteilung deren prozentualen Wert erheblich schwanken lassen. Dies ist deshalb bedeutsam, weil es sich zum einen um Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftströme handelt (vgl. Kap. 7.1). Zum anderen lässt sich am Einfluss allein von Rundungen zeigen, welche Auswirkungen sich dabei ergeben: So wurde für den zentralen Versorgungsbereich Friedlingen (Weil am Rhein) für den Sortimentsbereich Elektro/ Leuchten eine Umsatzverdrängung von maximal rd. 0,2 Mio. € ermittelt, was einer relativen Verdrängung von rd. 10% entspricht (vgl. Tab. 20, S. 54). Bei Abrundung auf 0,1 Mio. € läge die Umsatzumverteilung unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit (vgl. hierzu unten, Kap. 7.4), bei Aufrundung auf 0,3 Mio. € würde der relative Wert rd. 15% erreichen.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen auf Grund der sortimentsgenauen Erhebung (vgl. Kap. 5.1) nicht ganze Betriebe betreffen müssen, sondern teilweise nur einzelne Sortimente von Betrieben. Dies bedeutet, dass die Umsätze auf Betriebsebene nicht im ausgewiesenen Ausmaß betroffen sein müssen.



Das Maß der Umsatzumverteilung je Untersuchungsstadt bzw. je Einzelhandelsstandort ist eine wirtschaftliche Größe. Dennoch wurde bislang in den meisten Gutachten wie auch von den Gerichten davon ausgegangen, dass diese Umverteilungen ab einer bestimmten relativen und/ oder absoluten Größenordnung als Indiz für **städtebauliche Wirkungen** angesehen werden können⁶⁷.

- Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen bezieht sich zum einen auf die jeweiligen Innenstädte sowie auf evtl. vorhandene weitere zentrale (Versorgungs-) Bereiche.
- Zum anderen sind hierunter auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung gefasst, wobei hierfür die Umverteilungswirkungen auf die Gesamtgemeinde als Indiz herangezogen werden.

Ebenfalls auf die Gesamtstadt beziehen sich die Aussagen zu den möglichen **raumordnerischen Wirkungen**. Hier steht vor allem die jeweilige zentralörtliche Funktion und deren zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkungen des Planvorhabens im Fokus der Bewertung⁶⁸.

Die **abschließende Bewertung** des Planvorhabens muss beide Bewertungsmerkmale für jede Untersuchungsstadt berücksichtigen.

7.4 UMSATZUMVERTEILUNGEN

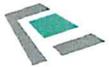
In diesem Kapitel sind die für die 2013 als verträglich erachteten Obergrenzen ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel jeweils zunächst für die jeweilige Untersuchungsstadt dargestellt. Anschließend wird jeweils auf die lagebezogenen Ergebnisse für die Zentren eingegangen.

Die Tabellen in den folgenden Kapiteln enthalten

- in der letzten Spalte je den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Tabellen in Kap. 5.4),
- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen und

⁶⁷ Der Einzelhandelserlass nennt bei zentrenrelevanten Sortimenten hierfür einen Anhaltswert von ca. 10% (Ziff. 3.2.2.3). Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind in der Standortgemeinde städtebauliche Wirkungen in zentralen Lagen per Definition nicht möglich; in Nachbargemeinden können negative städtebauliche Auswirkungen nur dann auftreten, wenn dieses Sortiment zentrenrelevant ist. Regionalplanerisch relevante negative Auswirkungen in zentralen Lagen können nur auftreten, wenn auch hier das jeweilige Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wurde.

⁶⁸ Der Einzelhandelserlass nennt bei zentrenrelevanten Sortimenten hierfür einen Anhaltswert von ca. 10%, bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten von ca. 20% (Ziff. 3.2.2.3).



- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (ungerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (ungerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Anders als im Gutachten von 2013 wurde dabei allerdings keine Bandbreite ermittelt, sondern es wurde ausschließlich auf die maximalen Umverteilungen abgestellt, die sich ergeben, wenn die Verkaufsflächenobergrenze in einem Sortiment ausgenutzt wird und die in Kap. 3.2.6 dargestellten maximalen Flächenleistungen erreicht werden⁶⁹.

Das Modellergebnis wird im Einzelfall vor dem Hintergrund der Ist-Situation in den Untersuchungsstädten interpretiert.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Wertes werden im Folgenden nicht ausgewiesen.

7.4.1 Auswirkungen auf die Standortgemeinde Lörrach

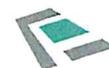
In Tab. 16 (folgende Seite) sind die durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Lörrach insgesamt dargestellt.

Die Umverteilungswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs erreichen bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen maximal 10%, sodass nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung auszugehen ist.

Bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten des mittel-/ langfristigen Bedarfs erreichen die Umverteilungswirkungen bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen z.T. Werte von mehr als 10%; die höchsten relativen Umverteilungen können in den Bereichen Bücher und Elektro/ Leuchten ausgelöst werden.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Lörrach als Standortgemeinde in seiner zentralörtlichen Funktion durch das Vorhaben gestärkt wird, sodass auch Umverteilungs-

⁶⁹ 2013 war hingegen zum einen bei Bekleidung eine Bandbreite für die Flächenleistungen angesetzt, zum anderen ergaben sich - weil das Sortimentskonzept auf der Grundlage der vorgesehenen Teilvorhaben abgeleitet worden war und die vereinbarten Flächenleistungen sich auf die Vorhaben (nicht auf die Sortimente) bezogen, in den einzelnen Sortimentsbereichen unterschiedliche Flächenleistungen; vgl. zu Letzterem Kap. 3.2.6 sowie das dort in Fußnote 44 (S. 23) dargestellte Beispiel.



wirkungen in diesem Ausmaß nicht als Hinweis auf eine wesentliche Beeinträchtigung anzusehen sind.

Tab. 16: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Lörrach: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel	5,7	4%	143,9
Drogerie/ Parfümerie	2,9	10%	28,5
kurzfristiger Bedarfsbereich	8,6	5%	172,4
Bekleidung und Zubehör	7,0	7%	96,7
Schuhe/ Lederwaren	2,3	11%	20,8
Sport/ Freizeit	1,9	11%	18,1
Spielwaren	0,7	8%	8,3
Bücher	1,1	13%	8,3
GPK/ Geschenke/ Hausrat	0,9	12%	7,3
Uhren/ Schmuck	0,5	7%	7,5
Foto/ Optik	1,3	12%	11,0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	1,9	9%	22,1
Elektro/ Leuchten	1,8	13%	14,3
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich	19,5	9%	214,5

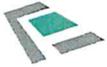
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2008, Nov. 2011 sowie Juni/ Juli 2015; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; google maps; eigene Berechnungen

Da es sich bei den Sortimenten um klassische Innenstadtsortimente handelt und das jeweilige Angebot mit Ausnahme der Bereiche Medien und Elektro/ Leuchten auch weit überwiegend in der Innenstadt zu finden ist (vgl. Tab. 8, S. 33), sind die Umverteilungswerte auch nicht als Hinweis auf eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung anzusehen: In diesen Bereichen ist ein Angebot in der Stadt noch als verbrauchernah anzusehen.

Auf die möglichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ist im Folgenden einzugehen.

In der folgenden Tabelle sind die durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Lörrach dargestellt.



Tab. 17: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Lörrach: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel	0,9	4%	22,7
Drogerie/ Parfümerie	1,6	10%	15,9
kurzfristiger Bedarfsbereich	2,6	7%	38,6
Bekleidung und Zubehör	6,4	7%	88,1
Schuhe/ Lederwaren	1,6	11%	14,5
Sport/ Freizeit	1,1	11%	10,3
Spielwaren	0,5	8%	5,9
Bücher	1,0	13%	7,7
GPK/ Geschenke/ Hausrat	0,5	12%	4,2
Uhren/ Schmuck	0,5	7%	7,4
Foto/ Optik	1,1	12%	9,3
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0,5	9%	6,2
Elektro/ Leuchten	0,4	13%	3,1
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich	13,7	9%	156,7

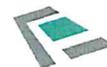
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2008, Nov. 2011 sowie Juni/ Juli 2015; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; google maps; eigene Berechnungen

Die Umverteilungswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs erreichen auch in der Innenstadt wie in Lörrach insgesamt bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen maximal 10%.

Bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten des mittel-/ langfristigen Bedarfs erreichen die Umverteilungswirkungen wie in Lörrach insgesamt bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen z.T. Werte von mehr als 10%.

Da der Planstandort in der Innenstadt von Lörrach liegt (vgl. Kap. 3.1), sind derartige Umverteilungen allerdings als reine Wettbewerbswirkungen anzusehen, eine **Beinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde ist damit nicht verbunden**. Es ist nicht Aufgabe des Planungsrechts, Wettbewerb zu verhindern - dieses muss wettbewerbsneutral sein -, sondern den Wettbewerb an die richtigen Standorte zu lenken.



Im **Stadteilzentrum Brombach** werden bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen lediglich in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Unterhaltungselektronik/ Neue Medien nachweisbare Umverteilungen ausgelöst:

- Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel erreichen die Umverteilungen maximal rd. 0,3 Mio. € ausgelöst, was bei einem aktuellen Umsatz von rd. 8,4 Mio. € einer relativen Umverteilung von maximal rd. 4% entspricht.
- Im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik/ Neue Medien erreichen die Umverteilungen maximal rd. 0,2 Mio. € ausgelöst, was bei einem aktuellen Umsatz von rd. 2,3 Mio. € einer relativen Umverteilung von maximal rd. 8% entspricht.

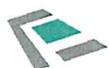
In allen übrigen Sortimentsbereichen bleiben die Umverteilungswirkungen unter der Grenze der Nachweisbarkeit, sodass sich eine tabellarische Darstellung erübrigt.

Damit sind auch bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Im **Stadteilzentrum Stetten** werden lediglich im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenze nachweisbare Umverteilungen von rd. 0,4 Mio. € ausgelöst, was bei einem aktuellen Umsatz von rd. 9,5 Mio. € einer relativen Umverteilung von maximal rd. 4% entspricht. In allen übrigen Sortimentsbereichen bleiben die Umverteilungswirkungen unter der Grenze der Nachweisbarkeit.

Damit sind auch bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Die Umverteilungswirkungen gegen den bestehenden Einzelhandel im **Nahversorgungszentrum Tumringen** sowie in den **Nahversorgungsbereichen Haagen, Hauingen und Engelplatz** bleiben in sämtlichen Sortimenten bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen jeweils unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit.



7.4.2 Weil am Rhein

In der folgenden Tabelle sind die durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Weil am Rhein insgesamt dargestellt.

Tab. 18: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Weil am Rhein: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

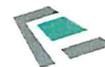
Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel	2,6	2%	131,3
Drogerie/ Parfümerie	1,9	8%	24,7
kurzfristiger Bedarfsbereich	4,5	3%	156,0
Bekleidung und Zubehör	2,8	6%	45,9
Schuhe/ Lederwaren	0,8	10%	8,0
Sport/ Freizeit	0,3	9%	3,1
Spielwaren	0,5	7%	7,1
Bücher	0,2	10%	2,2
GPK/ Geschenke/ Hausrat	0,3	10%	3,3
Uhren/ Schmuck	0,2	7%	2,3
Foto/ Optik	0,6	9%	6,0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0,5	7%	7,6
Elektro/ Leuchten	0,6	10%	6,1
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich	6,8	7%	91,6

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2008, Nov. 2011 sowie Juni/ Juli 2015; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; google maps; eigene Berechnungen

Die Umverteilungswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs bleiben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen unter 10%, sodass nicht von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist.

Bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten des mittel-/ langfristigen Bedarfs erreichen die Umverteilungswirkungen bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen maximal 10%, sodass ebenfalls nicht von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist.



Im Folgenden ist auf die möglichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche einzugehen.

In der folgenden Tabelle sind die durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Weil am Rhein dargestellt.

Tab. 19: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Weil am Rhein: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

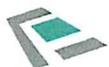
Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel	0,7	2%	40,7
Drogerie/ Parfümerie	0,6	8%	7,8
kurzfristiger Bedarfsbereich	1,3	3%	48,4
Bekleidung und Zubehör	1,0	6%	17,1
Schuhe/ Lederwaren	0,4	9%	3,7
Sport/ Freizeit	0,2	9%	1,8
Spielwaren	0,3	7%	3,5
Bücher	nicht nachweisbar		1,3
GPK/ Geschenke/ Hausrat	0,2	10%	1,5
Uhren/ Schmuck	nicht nachweisbar		1,7
Foto/ Optik	0,4	9%	4,0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0,2	7%	3,1
Elektro/ Leuchten	0,2	10%	2,0
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich	2,7	7%	39,8

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2008, Nov. 2011 sowie Juni/ Juli 2015; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; google maps; eigene Berechnungen

Die Umverteilungswirkungen in sämtlichen untersuchungsrelevanten Sortimenten erreichen bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen auch in der Innenstadt wie in Weil am Rhein insgesamt maximal 10%.

In der folgenden Tabelle sind die durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Friedlingen dargestellt.



Tab. 20: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Friedlingen (Weil am Rhein): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

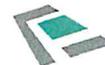
Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel	0,9	2%	43,0
Drogerie/ Parfümerie	1,0	8%	12,9
kurzfristiger Bedarfsbereich	1,9	3%	55,8
Bekleidung und Zubehör	1,6	6%	26,3
Schuhe/ Lederwaren	0,4	10%	4,1
Sport/ Freizeit	nicht nachweisbar		0,9
Spielwaren	0,2	7%	3,0
Bücher	nicht nachweisbar		0,4
GPK/ Geschenke/ Hausrat	nicht nachweisbar		1,4
Uhren/ Schmuck	nicht nachweisbar		0,6
Foto/ Optik	nicht nachweisbar		1,1
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0,2	7%	2,3
Elektro/ Leuchten	0,2	10%	2,0
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich	2,6	6%	42,1

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
 GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik n.n. = nicht nachweisbar

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2008, Nov. 2011 sowie Juni/ Juli 2015; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; google maps; eigene Berechnungen

Die Umverteilungswirkungen in sämtlichen untersuchungsrelevanten Sortimenten erreichen bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen auch im zentralen Versorgungsbereich Friedlingen wie in Weil am Rhein insgesamt maximal 10%.

Im **zentralen Versorgungsbereich Haltingen** bleiben auch bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen die Umverteilungswirkungen in allen Sortimentsbereichen unter der Grenze der Nachweisbarkeit.



7.4.3 Rheinfelden (Baden)

In der folgenden Tabelle sind die durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Rheinfelden (Baden) insgesamt dargestellt.

Tab. 21: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Rheinfelden (Baden): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Bekleidung und Zubehör	0,5	6%	9,0
Schuhe/ Lederwaren	0,4	9%	4,2
Sport/ Freizeit	0,2	8%	2,1
Spielwaren	0,2	7%	2,6
Bücher	nicht nachweisbar		0,9
GPK/ Geschenke/ Hausrat	0,3	9%	3,7
Uhren/ Schmuck	nicht nachweisbar		1,5
Foto/ Optik	0,4	9%	4,3
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0,4	6%	5,8
Elektro/ Leuchten	0,5	8%	6,4
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich	2,9	7%	40,5

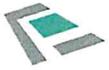
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik n.n. = nicht nachweisbar

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2008, Nov. 2011 sowie Juni/ Juli 2015; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; google maps; eigene Berechnungen

Bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten des mittel-/ langfristigen Bedarfs bleiben die Umverteilungswirkungen auch bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen unter 10%.

Im Folgenden ist auf die möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt einzugehen.

In der folgenden Tabelle sind die durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Rheinfelden (Baden) dargestellt.



Tab. 22: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Rheinfeldern (Baden): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Bekleidung und Zubehör	0,4	6%	7,2
Schuhe/ Lederwaren	nicht nachweisbar		1,5
Sport/ Freizeit	0,2	8%	1,8
Spielwaren	nicht nachweisbar		0,3
Bücher	nicht nachweisbar		0,9
GPK/ Geschenke/ Hausrat	nicht nachweisbar		0,5
Uhren/ Schmuck	nicht nachweisbar		0,9
Foto/ Optik	0,3	9%	3,4
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	nicht nachweisbar		1,0
Elektro/ Leuchten	nicht vorhanden		0,0
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich	0,9	5%	17,5

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
 GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik n.n. = nicht nachweisbar

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2008, Nov. 2011 sowie Juni/ Juli 2015; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; google maps; eigene Berechnungen

Auch in der Innenstadt bleiben sämtliche Umverteilungswirkungen, soweit solche nachweisbar sind, bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen unter 10%.

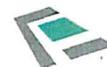
7.4.4 Schopfheim

In Tab. 23 (folgende Seite) sind die durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Schopfheim insgesamt dargestellt.

Wie in Rheinfeldern bleiben sämtliche Umverteilungswirkungen unter 10%.

Anschließend ist auf die möglichen Auswirkungen auf den Haupteinkaufsbereich der Stadt Schopfheim einzugehen.

In Tab. 24 (folgende Seite) sind die durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Haupteinkaufsbereich der Stadt Schopfheim dargestellt.



Tab. 23: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Schopfheim: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Bekleidung und Zubehör	0,5	5%	8,9
Schuhe/ Lederwaren	0,3	8%	3,2
Sport/ Freizeit	nicht nachweisbar		1,9
Spielwaren	nicht nachweisbar		1,2
Bücher	nicht nachweisbar		0,9
GPK/ Geschenke/ Hausrat	nicht nachweisbar		1,2
Uhren/ Schmuck	nicht nachweisbar		1,2
Foto/ Optik	nicht nachweisbar		1,3
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0,4	6%	5,9
Elektro/ Leuchten	0,3	8%	3,7
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich	1,4	5%	29,4

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

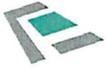
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2008, Nov. 2011 sowie Juni/ Juli 2015; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; google maps; eigene Berechnungen

Tab. 24: Durch das Planvorhaben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen ausgelöste maximale Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Haupteinkaufsbereich der Stadt Schopfheim: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Bekleidung und Zubehör	0,3	5%	5,0
Schuhe/ Lederwaren	nicht nachweisbar		1,1
Sport/ Freizeit	nicht nachweisbar		0,5
Spielwaren	nicht nachweisbar		0,4
Bücher	nicht nachweisbar		0,9
GPK/ Geschenke/ Hausrat	nicht nachweisbar		0,0
Uhren/ Schmuck	nicht nachweisbar		1,1
Foto/ Optik	nicht nachweisbar		1,1
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0,3	6%	5,2
Elektro/ Leuchten	0,2	8%	2,3
mittel-/ langfristiger Bedarfsbereich	0,8	4%	17,7

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2008, Nov. 2011 sowie Juni/ Juli 2015; eigene Erhebungen (z.T. nur aktualisierend) Januar/ Februar 2012 sowie eigene Überprüfung April 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2016); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ECE; Stadt Lörrach; Abstimmungstermin 13.12.11; eigener Vorschlag; google maps; eigene Berechnungen



Auch im Haupteinkaufsbereich bleiben die Umverteilungswirkungen Werte unter 10%.

7.4.5 Grenzach-Wyhlen

In Grenzach-Wyhlen bleiben auch bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen sämtliche Umverteilungswirkungen unter der Grenze der Nachweisbarkeit.

Wesentliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

7.4.6 Kandern

Auch in Kandern bleiben bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen die Umverteilungswirkungen in sämtlichen Sortimenten unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit.

Wesentliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

7.4.7 Efringen-Kirchen

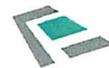
In Efringen-Kirchen werden auch bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen lediglich im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel nachweisbare Umverteilungen von maximal rd. 0,3 Mio. € ausgelöst, was bei einem Umsatz von rd. 16,1 Mio. € einer relativen Umverteilung von maximal rd. 2% entspricht. In allen übrigen Sortimentsbereichen bleiben die Umverteilungswirkungen unter der Grenze der Nachweisbarkeit.

Wesentliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

Für das Nahversorgungszentrum Efringen bleiben die Umverteilungswirkungen auch bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen gegen den bestehenden Einzelhandel in sämtlichen Sortimenten unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit.

7.4.8 Fazit

In den untersuchungsrelevanten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs erreichen die Umverteilungswirkungen in Lörrach bei Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen maximal 10%. In den übrigen Untersuchungsstädten bleiben sie jeweils unter 10%. Auch ein Ausschöpfen der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenze ist somit als verträglich einzustufen.



Nachdem ursprünglich in einigen Sortimentsbereichen des mittel-/ langfristigen Bedarfs Umverteilungen von - z.T. deutlich - mehr als 10% erreicht wurden, waren 2013 verträgliche Verkaufsflächenobergrenzen abgeleitet worden (vgl. Kap. 3.2.5). Werden diese Obergrenzen zugrunde gelegt, so zeigt sich, dass sich auch bei einem Abstellen auf die aktualisierte Einzelhandelssituation in den Untersuchungsstädten (Kap. 5.4) keine Unverträglichkeit ergibt.

Lediglich in der Stadt Lörrach selbst erreichen die Umverteilungswirkungen in einigen Sortimentsbereichen (Schuhe/ Lederwaren, Sport/ Freizeit, Bücher, Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat, Foto/ Optik und Elektro/ Leuchten) sowohl gesamtstädtisch als auch gegen die Innenstadt eine Größenordnung von mehr als 10%. Allerdings sind diese Umverteilungen kein Hinweis auf eine Unverträglichkeit:

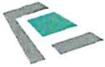
- Die Stadt Lörrach als Standortgemeinde wird in ihrer zentralörtlichen Funktion durch das Vorhaben gestärkt,
- bei diesen klassischen Innenstadtsortimenten ist ein Angebot in der Stadt noch als ausreichend verbrauchernah anzusehen und
- weil der Planstandort in der Innenstadt von Lörrach liegt (vgl. Kap. 3.1), sind Umverteilungen innerhalb der Innenstadt als reine Wettbewerbswirkungen anzusehen (vgl. Kap. 7.4.1).

In den Nachbarstädten erreichen die Umverteilungen sowohl gesamtstädtisch als auch auf die zentralen Versorgungsbereiche bezogen dagegen maximal 10%.

- Erreicht wird dieser Wert in Weil am Rhein in den Sortimentsbereichen Schuhe/ Lederwaren (Gesamtstadt und zentraler Versorgungsbereich Friedlingen), Bücher (Gesamtstadt), Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat (Gesamtstadt und Innenstadt) und Elektro/ Leuchten (Gesamtstadt, Innenstadt und zentraler Versorgungsbereich Friedlingen).
- In allen übrigen Untersuchungsstädten bleiben die Umverteilungen unter diesem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert.

Dass Umverteilungen in dieser Größenordnung nicht zu einer Unverträglichkeit führen, ist v.a. damit zu begründen, dass vorliegend in vielfacher Hinsicht ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt wurde:

- U.a. wurden alle durch eine entsprechende Festsetzung im B-Plan eröffneten Ansiedlungsmöglichkeiten geprüft,
- der Umsatz des Planvorhabens wurde in der Tendenz eher zu hoch angesetzt,
- die Bestandsumsätze in den Untersuchungsstädten wurden hingegen durch das ge-



wählte Vorgehen zur Aktualisierung der Ist-Situation eher zu niedrig ausgewiesen,

- für die Kaufkraftzuflüsse v.a. aus der Schweiz wurden eher geringe Werte berücksichtigt
- und die Umverteilungen wurden auf wenige Untersuchungsstädte konzentriert.

8. BEWERTUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT LÖRRACH

Neben der Bewertung vor dem Hintergrund der Ziele von Landesplanung und Raumordnung ist im Hinblick auf das B-Plan-Verfahren auch von Bedeutung, das Vorhaben vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Lörrach, dies betrifft insbesondere die Innenstadtfunktion und die Situation der beiden größeren Stadtteile Brombach und Stetten, zu bewerten.

Den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung⁷⁰ entspricht das Vorhaben, da es in der abgegrenzten Innenstadt liegt (vgl. Kap. 3.1).

Die folgenden für das Märkte- und Zentrenkonzept zugrunde gelegten Ziele werden durch das Vorhaben positiv beeinflusst:

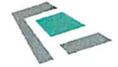
- Die zentralörtliche Versorgungsfunktion als Teil-Oberzentrum⁷¹ würde in jedem Fall gestärkt.
- Die Identität der Innenstadt⁷² würde durch die Wahrung des Lörracher Maßstabs gefördert - insbesondere wenn eine ansprechende architektonische Lösung realisiert wird.
- Investitions- und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen⁷³ würde dadurch geboten, dass die Stadt mit dem Vorhaben verdeutlichen kann, dass sie beabsichtigt, sich auch in Zukunft an das Märkte- und Zentrenkonzept zu halten.

⁷⁰ Büro Dr. Acocella (2016), a.a.O., S. 113ff.

⁷¹ Ebd. S. 86.

⁷² Ebd. S. 87f.

⁷³ Ebd. S. 89.



Vom Vorhaben nicht berührt wird das Ziel, Gewerbegebiete für Handwerk und Produzierendes Gewerbe zu sichern⁷⁴.

Die folgenden Ziele werden durch das Vorhaben in unterschiedliche Richtungen beeinflusst:

- Die Einzelhandelszentralität der Innenstadt⁷⁵ wird durch das Vorhaben zwar gesteigert; spiegelbildlich wird allerdings die Zentralität der sonstigen zentralen Bereiche reduziert. Diese Gegenläufigkeit ist allerdings im Ziel bereits angelegt.
- Die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt⁷⁶ würde durch das Vorhaben zunächst erhöht.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich durch das Vorhaben die Struktur der Innenstadt sowohl hinsichtlich Betriebstypen als auch räumlich ändern würde: Das Vorhaben entspricht knapp einem Fünftel des derzeit bestehenden Einzelhandels in der Innenstadt (bisherige Abgrenzung)⁷⁷.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass - ähnlich wie beim vorherigen Ziel - die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den übrigen zentralen Bereichen reduziert werden kann.

- Die flächendeckende Lebensmittelnahversorgung⁷⁸ in der Kernstadt würde durch einen Lebensmittel auf dem Postareal zwar leicht verbessert⁷⁹. Allerdings ist in den Stadtteilen nach Realisierung eines Lebensmittlers nur noch eingeschränkt Spielraum für die Verbesserung der Nahversorgung gegeben.
- Damit ist auch das Ziel kürzerer Wege⁸⁰ in unterschiedlicher Weise berührt: Während Wege in der Kernstadt verkürzt werden, werden diejenigen in den Stadtteilen zumindest nicht kürzer.

⁷⁴ Büro Dr. Acocella (2016), a.a.O., S. 89. Nicht enthalten ist der Meeraner Markt, für den eine perspektivische Einbeziehung in die abgegrenzte Innenstadt vorgeschlagen wurde; vgl. ebd. S. 123.

⁷⁵ Ebd. S. 87.

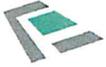
⁷⁶ Ebd. S. 87.

⁷⁷ Ebd. S. 56.

⁷⁸ Ebd. S. 88f.

⁷⁹ Vgl. zur derzeitigen Situation ebd. S. 82.

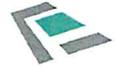
⁸⁰ Ebd. S. 88.



9. ERGEBNIS

Vor dem Hintergrund der **landes- und regionalplanerischen Vorgaben** sind die folgenden Ergebnisse festzuhalten:

- Das Vorhaben entspricht dem Integrationsgebot (vgl. Kap. 3.1).
- Das Konzentrationsgebot wird angesichts der Einstufung von Lörrach als Oberzentrum zusammen mit Weil am Rhein eingehalten (vgl. Kap. 3.1).
- Das Vorhaben insgesamt entspricht dem Kongruenzgebot: Es ist auch mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² nicht überdimensioniert (vgl. Kap. 6).
Alle einzelnen Sortimentsbereiche sind vor dem Hintergrund des Kongruenzgebotes auch hinsichtlich der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen unproblematisch.
- Das Beeinträchtigungsverbot bezüglich benachbarter Orte war vom zunächst untersuchten Vorhaben nur in Teilbereichen eingehalten worden: In einer größeren Zahl von Sortimentsbereichen wären Umverteilungswirkungen von - z.T. deutlich - mehr als 10% ausgelöst worden. Damit war dieses Vorhaben nicht mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar.
- Aus diesem Grund war in Absprache mit den Beteiligten ein Vorschlag für ein verträgliches Vorhaben erarbeitet worden, bei dem die Umverteilungswirkungen in den Nachbarstädten maximal 10% erreichen (vgl. Kap. 3.2.5). Bei diesem sind zwar die sortimentsweisen Obergrenzen reduziert, aber die meisten von ECE vorgesehenen Teilvorhaben - mit Ausnahme von Uhren/ Schmuck (und evtl. einem zusätzlichen Angebot im Bereich Foto/ Optik) - wären dennoch möglich.
- Vor dem Hintergrund der aktuellen Ist-Situation in den Untersuchungsstädten ergibt sich keine abweichende Einschätzung: Die 2013 vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen sind nicht mit einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot verbunden.
- Bei diesen Verkaufsflächenobergrenzen wird auch das Beeinträchtigungsverbot bezüglich der Standortgemeinde eingehalten:
 - Von wesentlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung ist nicht auszugehen;
 - die zentralörtliche Funktion wird durch das Vorhaben gestärkt;
 - da der Planstandort in der Innenstadt von Lörrach liegt, sind selbst Umverteilungen von mehr als 10% reine Wettbewerbswirkungen;



- in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der **städtischen Ziele**, wie sie mit dem Märkte- und Zentrenkonzept verfolgt werden sollen, sind die folgenden Ergebnisse festzuhalten (Kap. 8):

- Das Vorhaben liegt in der abgegrenzten Innenstadt, sodass es den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entspricht.
- Ein Teil der mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele wird durch das Vorhaben gefördert (Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Teil-Oberzentrum, Förderung der Identität der Innenstadt, Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen).
- Zu einem anderen Teil wird zwar auch ein positiver Zielbeitrag geleistet, dem stehen aber mögliche Beeinträchtigungen beim gleichen Ziel oder bei anderen Zielen gegenüber (Steigerung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt bei Reduzierung der Zentralität der sonstigen zentralen Bereiche; Erhöhung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Innenstadt bei Änderung der Innenstadtstruktur und möglicher Reduzierung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den übrigen zentralen Bereichen; flächendeckende Lebensmittelnahversorgung; Verkürzung der Wege).

