



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

**Gutachterliche Stellungnahme
zur geplanten Erweiterung
des Rewe-Marktes in Reilingen
B-Plan "SO Einzelhandel" (1. Teiländerung)
im Auftrag der Gemeinde Reilingen**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 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

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Lörrach, 30. Juli 2021

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der DatenschutzGrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden.

INHALTSVERZEICHNIS:

| | |
|--|-----------|
| 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG | 1 |
| 2. METHODIK | 3 |
| 2.1 Vorgehensweise | 3 |
| 2.2 Worst-case-Ansatz | 6 |
| 3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES STANDORTES (ZENTRALITÄTS- UND INTEGRATIONS- GEBOT) | 7 |
| 4. RELEVANTE IST-SITUATION | 9 |
| 5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS | 12 |
| 6. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES VORHABENS (KONGRUENZGEBOT) | 15 |
| 7. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT) | 16 |
| 8. ERFORDERLICHKEIT ZUR SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG | 18 |
| 9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN | 19 |

KARTENVERZEICHNIS:

| | |
|--|---|
| Karte 1: Planstandort und Ortszentrum Reilingen | 7 |
| Karte 2: Planstandort und Umkreise (500 und 1.000 Meter) | 8 |

FOTOVERZEICHNIS:

| | |
|---|---|
| Foto 1: Bestehender Rewe-Markt (2012) | 8 |
| Foto 2: Bestehender Rewe-Markt (2012) | 8 |

TABELLENVERZEICHNIS:

| | |
|--|----|
| Tab. 1: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Verwaltungsgemeinschaft insgesamt: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent | 10 |
| Tab. 2: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Reilingen (Umsatzerhöhungen unberücksichtigt): VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent | 10 |
| Tab. 3: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Reilingen bei Berücksichtigung von Umsatzerhöhungen: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent | 11 |
| Tab. 4: Kaufkraft in Reilingen, maximale Planumsätze sowie Relation der maximalen Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent..... | 15 |
| Tab. 5: Umsätze in der Verwaltungsgemeinschaft, maximale zusätzliche Planumsätze sowie Relation der zusätzlichen Planumsätze zum Bestandsumsatz - Umsätze in Mio. €, Relationen in Prozent..... | 16 |



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Gemeinde Reilingen (gut 7.800 Einwohnerinnen und Einwohner¹) möchte der 2010 eröffnete, im von uns 2012 abgegrenzten Ortszentrum² gelegene Rewe-Markt seine Verkaufsfläche (VKF) durch einen Anbau entlang der Nordfassade des bestehenden Marktes von derzeit genehmigten 1.150 m² um rd. 600 m² erweitern. Neben der angestrebten Erweiterung des Supermarktes auf 1.600 m² VKF sind weitere Nutzungen auf 150 m² VKF vorgesehen - im B-Plan werden beispielhaft "Bäckerei-Café, Bistro oder Imbiss, Kiosk" aufgeführt.

Zur Ermöglichung des Vorhabens möchte die Gemeinde den B-Plan "SO Einzelhandel" entsprechend ändern (1. Teiländerung).

Im Rahmen der Offenlage haben u.a. das Regierungspräsidium (RP) Karlsruhe (in Absprache mit dem Verband Region Rhein Neckar - VRRN), die IHK Rhein-Neckar und die Stadt Walldorf eine gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Erweiterung (Einhaltung der verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung) angeregt.

Die Gemeinde Reilingen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das im Jahr 2012 die bereits zitierte gutachterliche Stellungnahme zur Nahversorgung in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim, Reilingen erarbeitet hatte, mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Erweiterung beauftragt.

Angesichts der Größe des erweiterten Marktes handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das die (verbindlichen) landes- und regionalplanerischen Ziele³ einhalten muss. Auch wenn die Agglomerationsregelung des Regionalplans⁴ explizit nur mehrere nicht großflächige Betriebe erwähnt und in der Begründung ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass Agglomerationen in zentralen Versorgungsbereichen i.d.R. raumordnerisch verträglich sind, werden unabhängig von der baulichen Realisierung die zusätzlichen Nutzungen zusammen mit dem Supermarkt betrachtet.

¹ Alle Einwohnerangaben: Amtliche Einwohnerzahl nach Statistisches Landesamt, Stand 31.12.20.

² Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur Nahversorgung in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim, Reilingen und Vorschlag für ein Nahversorgungskonzept, Lörrach, Oktober 2012, Karte 9 (S. 26).

³ LEP Baden-Württemberg 2002 sowie Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.

⁴ Regionalplan, Plansatz 1.7.4.1 (Ziel)



- Da Reilingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird das Zentralitätsgebot⁵ zunächst nicht eingehalten. Einzelhandelsgroßprojekte sind in Reilingen nur ausnahmsweise zulässig, "wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind"⁶.
- Der Markt muss das Integrationsgebot erfüllen, d.h. einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung aufweisen. Da Reilingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, sind die zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte⁷ nicht relevant.
- Der erweiterte Markt muss dem Kongruenzgebot entsprechen: Er darf nicht in größerem Maß auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde angewiesen sein.
- Schließlich dürfen von der Erweiterung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung - weder in Reilingen noch in benachbarten Gemeinden - ausgelöst werden (Beeinträchtigungsverbot). Bei Erweiterungen reicht das Abstellen auf den zusätzlichen Umsatz. Da vorliegend ein Anbau an den bestehenden Markt vorgesehen ist, ergibt sich baurechtlich keine abweichende Beurteilung.

Vor diesem Hintergrund waren die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2),
- Beurteilung des Planstandorts vor dem Hintergrund der landesplanerischen Ziele (vgl. Kap. 3),
- Darstellung der als Bewertungshintergrund relevanten Ist-Situation (vgl. Kap. 4),
- Berechnung der im Vorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsflächen (vgl. Kap. 5),
- Beurteilung der Einhaltung des Kongruenzgebots (vgl. Kap. 6),
- Beurteilung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots (vgl. Kap. 7) und
- Beurteilung der Erforderlichkeit zur Sicherung der Nahversorgung (vgl. Kap. 8).

⁵ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan, Plansatz 1.7.2.2 (Ziel). Der Einzelhandelserlass ist zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

⁶ Regionalplan, Plansatz 1.7.2.2 (Ziel); vgl. auch LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel) sowie Einzelhandelserlass Ziff. 3.2.1.1.

⁷ Regionalplan, Plansatz 1.7.3.1 (Ziel).



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

Vor allem im Hinblick auf die einzuhaltenden regional- und landesplanerischen Ziele wurde die Stellungnahme mit dem RP Karlsruhe, dem VRRN und der IHK Rhein-Neckar abgestimmt, um zu klären, ob diese die Vorgehensweise und die abgeleiteten Bewertungen teilen. Diese Abstimmung erfolgte auf Grundlage des Entwurfs der vorliegenden Stellungnahme.

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Zur Abschätzung der *Möglichkeit* eines Verstoßes gegen verbindliche Vorgaben sowohl der Regional- und Landesplanung (insbesondere Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot) als auch des § 2 (2) BauGB wird die Stellungnahme zunächst weitestgehend auf Grundlage vorliegender Daten erarbeitet, um den Aufwand möglichst gering zu halten. Nur wenn dies nicht ausreichen sollte, um eine *eindeutige Aussage* zu treffen (oder die Beteiligten eine solche nicht für möglich halten sollten), müsste eine umfassendere Aktualisierung der Bestandsdaten erfolgen (s.u.).

Angesichts der vorgesehenen Erweiterung kann u.E. in jedem Fall auf eine vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung (inkl. Gravitation) verzichtet werden.

Zunächst wird der Planstandort im Hinblick auf die regional- und landesplanerischen Vorgaben (Konzentrations- und Integrationsgebot) beurteilt (vgl. Kap. 3).

Im Hinblick auf Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot ist es erforderlich, das (durch den B-Plan ermöglichte) Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren (Kap. 5). Dabei genügt im Wesentlichen ein Abstellen auf die Hauptsortimente des Supermarktes, Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren; aber auch die weiteren ermöglichten Nutzungen sind zu betrachten.

Hinsichtlich des zu erwartenden Umsatzes ist ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (tendenziell eher zu hoher Planumsatz; vgl. Kap. 2.2).



Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot reicht das Abstellen auf den zusätzlichen Umsatz aus, da die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; der (beibehaltene) Bestand löst keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen aus⁸.

Im Hinblick auf das Kongruenzgebot erfolgt ein Vergleich des Planumsatzes mit der aktuellen Kaufkraft in der Gemeinde Reilingen (Kap. 6). Wohnbauvorhaben, die in absehbarer Zeit realisiert werden sollen, *könnten* dabei berücksichtigt werden, sollen aber im Hinblick auf einen worst case unberücksichtigt bleiben.

Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt⁹.

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot ist der Bestandsumsatz von Bedeutung (Kap. 5).

Zwar erfüllen die für die Nahversorgungsstellungnahme flächendeckend erhobenen Einzelhandelsdaten aus dem Juni 2012¹⁰ sicherlich nicht mehr die inzwischen hohen gerichtlichen Anforderungen an die Aktualität der Daten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Dennoch ist es angesichts der Erweiterung um 600 m² VKF *vorstellbar*, dass eine umfängliche Aktualisierung nicht zwingend ist.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte 2012 jeweils sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht insgesamt dem Lebensmittel- bzw. Drogeriebereich zugerechnet, sondern die Sortimente wurden einzeln erfasst¹¹.

Die Berechnung der Umsätze des bestehenden Einzelhandels erfolgte auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit¹².

Die Daten von 2012 werden allerdings nicht direkt verwendet:

- Für Hockenheim wurden im Juli 2018 für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von uns - flächendeckend und ebenfalls sortimentsgenau - erhobene Daten¹³ als Grundlage herangezogen, wobei z.T. Umsatzangaben im Rahmen der durchgeführten Befragung von Händlerinnen und Händlern genutzt wurden.

⁸ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

⁹ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021.

¹⁰ Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., S. 4.

¹¹ Ebd., insbes. Fußnote 10.

¹² Ebd. S. 5.

¹³ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hockenheim - Berichtsentwurf, Lörrach, Dezember 2018, Kap. 3 (S. 26ff.).



- Im Sinne des worst-case-Ansatzes wurde, ergänzend zu einer Internetrecherche unsererseits für die größeren filialisierten Betriebe, durch die Gemeinde für die übrigen Betriebe überprüft, ob 2012 bzw. 2018 erhobene Betriebe mit untersuchungsrelevanten Sortimenten geschlossen wurden. Auf diese Weise wird der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen.
- Ebenfalls im Sinne des worst-case-Ansatzes wurde überprüft, ob vor dem Hintergrund der Entwicklung der sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit davon auszugehen ist, dass sich der Umsatz zwischenzeitlich *reduziert* hat. Soweit dies der Fall ist, wird nur der entsprechend reduzierte Umsatz herangezogen. Auch dadurch wird der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen.

Lediglich ergänzend werden im Februar 2019 in der Stadt Walldorf für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von uns erhobene Daten herangezogen.

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot erfolgt ein Vergleich des unter worst-case-Aspekten abgeleiteten *zusätzlichen* Planumsatzes mit dem überschlägig hochgerechneten Bestandsumsatz in den Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens - Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - in der vVG (Kap. 7).

Ergibt sich aus diesem Vergleich von zusätzlichem Planumsatz und Bestandsumsatz, dass auf dieser Grundlage ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sicher ausgeschlossen werden kann, so ist eine aktualisierende Erhebung (oder gar eine vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung) nicht erforderlich.

Abschließend wird durch einen Vergleich von künftigem Umsatz in Reilingen (Bestand und Vorhaben) abgeleitet, ob das Vorhaben ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist (Kap. 8).

Da dabei der worst case bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes zu einer Fehleinschätzung führen könnte, wurde für Reilingen in einer zusätzlichen Berechnungsvariante der (höhere) Umsatz unter Berücksichtigung auch von Zuwächsen bei den Flächenleistungsdaten errechnet (vgl. Kap. 4).



2.2 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend¹⁴ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden, in keinem Fall mithin für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen z.B. eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens). Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung des Vorhabens angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

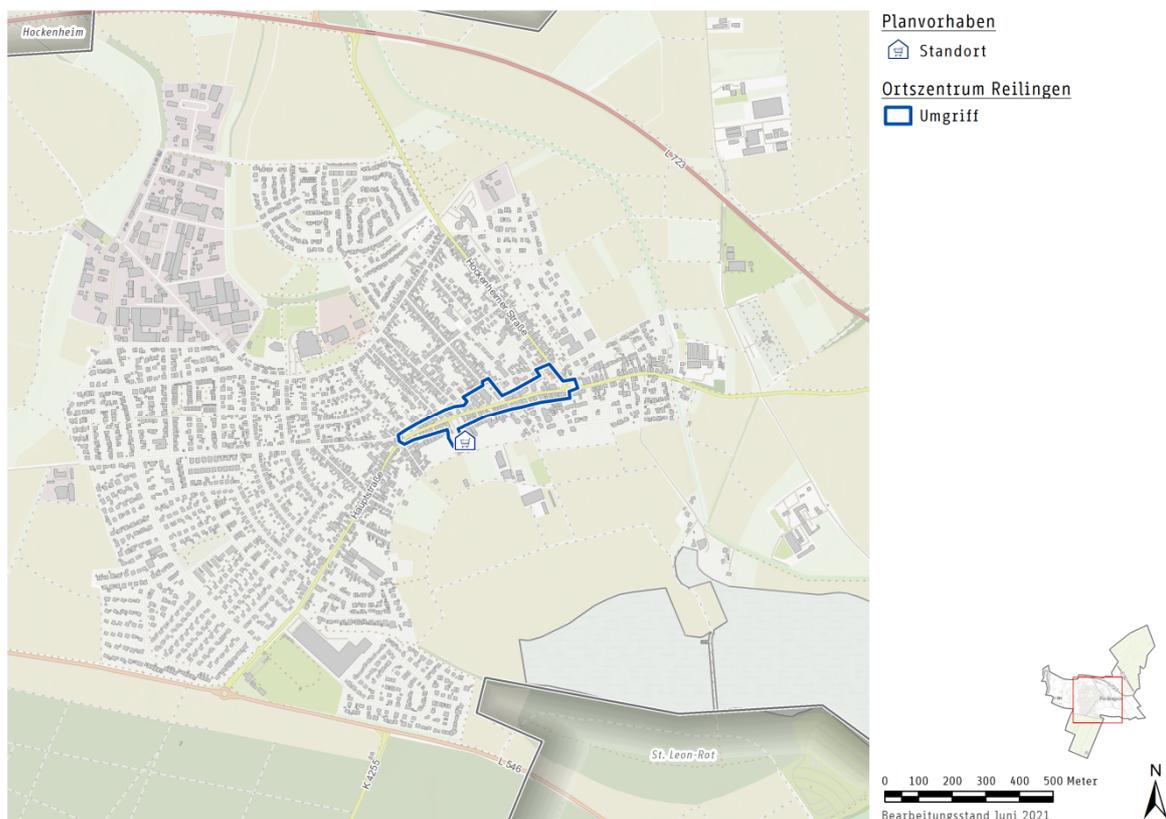
¹⁴ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES STANDORTES (ZENTRALITÄTS- UND INTEGRATIONSGEBOT)

Da der Gemeinde Reilingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, kommt das Vorhaben abweichend vom Zentralitätsgebot nur in Frage, wenn es ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist (vgl. Kap. 8).

Der Standort des Vorhabens (vgl. Foto 1f., S. 8) liegt südlich der Hauptstraße im von uns 2012 abgegrenzten Ortszentrum von Reilingen.

Karte 1: Planstandort und Ortszentrum Reilingen



Quelle: Gemeinde Reilingen; Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., Karte 9; eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © GeoBasis-DE / BKG 2021

Im Umfeld des Standortes findet sich Wohnbebauung.

Somit ist **das Integrationsgebot¹⁵ eingehalten**: Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist regional- und landesplanerisch zulässig.

¹⁵ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2; Regionalplan, Plansatz 1.7.2.5 (Ziel).



Foto 1: Bestehender Rewe-Markt (2012)



Quelle: eigenes Foto, Juni 2012

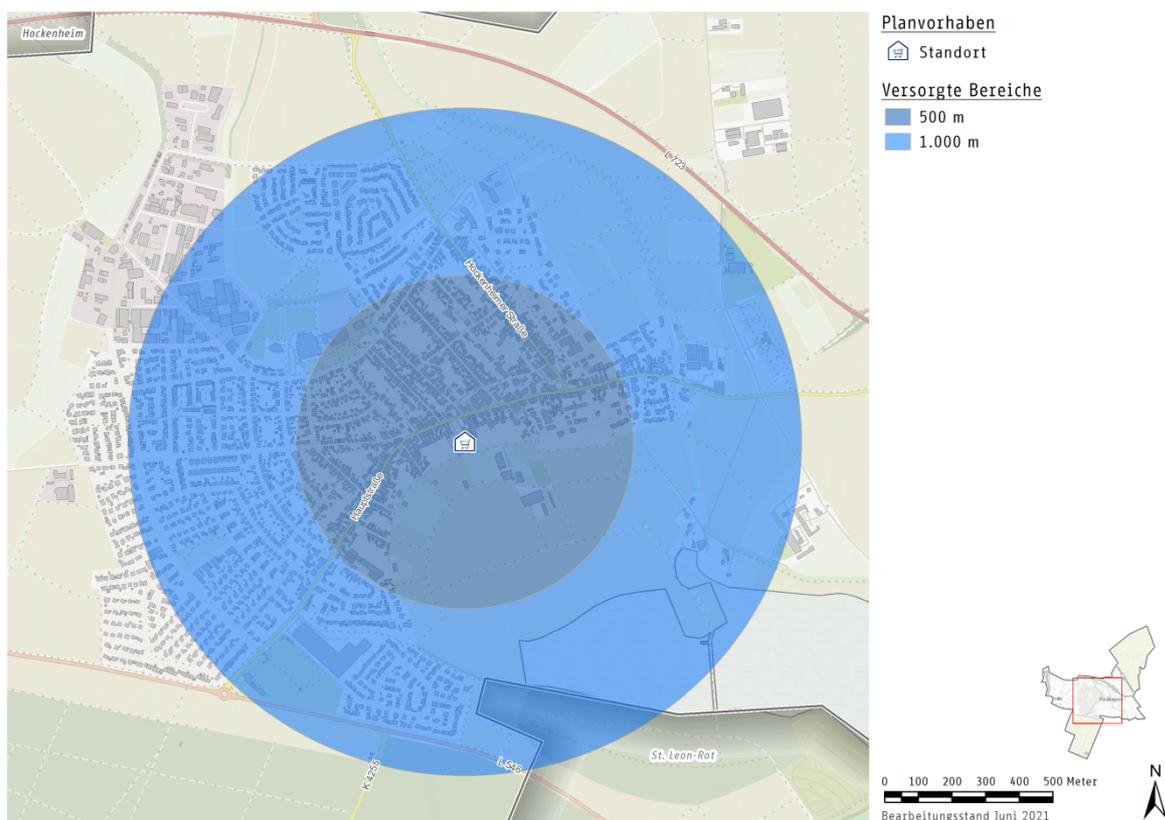
Foto 2: Bestehender Rewe-Markt (2012)



Quelle: eigenes Foto, Juni 2012

Der Standort ist aus dem östlichen Teil der Gemeinde zu Fuß erreichbar: Die Entfernung beträgt weniger als 500 m (Luftlinie)¹⁶ (vgl. Karte 2).

Karte 2: Planstandort und Umkreise (500 und 1.000 Meter)



Quelle: Gemeinde Reilingen; eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © GeoBasis-DE / BKG 2021

¹⁶ Vgl. zur Bedeutung dieser Entfernung Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., S. 5.



4. RELEVANTE IST-SITUATION

Um den Bestandsumsatz im Hinblick auf einen worst-case-Ansatz bezüglich der Auswirkungen (vgl. Kap. 2.2) in keinem Fall zu überschätzen, wurden zum einen die im Juni 2012 (Reilingen, Altlußheim, Neulußheim) bzw. im Juli 2018 (Hockenheim) erfassten Betriebe hinsichtlich ihres weiteren Bestehens überprüft.

- Für die größeren filialisierten Betriebe erfolgte die Überprüfung im Rahmen einer Internetrecherche (Homepage des jeweiligen Betreibers),

- für die übrigen Betriebe erfolgte die Überprüfung durch die Gemeinde Reilingen. Bei den bestehenden Betrieben kann davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsfläche nicht reduziert worden ist.

Insofern werden im Folgenden Mindestgrößen für die Verkaufsflächen ausgewiesen.

Ebenfalls um den Bestandsumsatz in keinem Fall zu überschätzen, wurden Rückgänge (nicht hingegen Zuwächse) der sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit bei der Hochrechnung des Umsatzes berücksichtigt.

Insofern werden im Folgenden Mindestgrößen für die Bestandsumsätze ausgewiesen.

Für die Kaufkraft wurden die aktuellsten vorliegenden Daten für 2021 herangezogen.

Wird der Umsatz in Relation zur Kaufkraft gesetzt, so ergeben sich Bindungsquoten/Zentralitäten als Indikatoren für die Versorgungsleistung des örtlichen Einzelhandels.

Da es sich bei den Bestandsumsätzen jeweils um Mindestgrößen handelt, sind auch die ermittelten Bindungsquoten als Untergrenzen zu verstehen.

In Tab. 1 (folgende Seite) ist die auf diese Weise aktualisierte Ist-Situation für die Verwaltungsgemeinschaft in den beiden Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens sowie im Lebensmittelhandwerk dargestellt. Diese Darstellung entspricht somit derjenigen in der Stellungnahme zur Nahversorgung¹⁷.

Dass sich das Angebot und die Versorgungssituation verringert haben, ist weit überwiegend auf die Schließungen des Treff 3000 sowie des Müllermarktes in der Hockenheimer Innenstadt sowie auf die Schließung einiger Lebensmittelhandwerksbetriebe zurückzuführen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass weder Erweiterun-

¹⁷ Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., Kap. 3 (S. 7ff.).



gen bestehender Geschäfte noch evtl. neu angesiedelte Geschäfte berücksichtigt wurden.

Tab. 1: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Verwaltungsgemeinschaft insgesamt: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

| Sortiment | VKF | | | | Umsatz | Kaufkraft | Bindungsquote |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| | IS/ OZ | s.i. | n.i. | gesamt | | | |
| Nahrungs-/ Genussmittel | 1.375 | 1.825 | 13.325 | 16.525 | 85,2 | 104,3 | 82% |
| Lebensmittelhandwerk | 225 | 150 | 75 | 450 | 5,2 | 12,9 | 41% |
| Drogerie/ Parfümerie | 100 | 75 | 1.875 | 2.050 | 9,6 | 13,2 | 73% |
| Summe | 1.700 | 2.050 | 15.275 | 19.025 | 100,0 | 130,4 | 77% |

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

IS = Innenstadt OZ = Ortszentren s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Erhebungen Mai 2007 und Juli 2018; eigene Erhebungen Juni 2012; eigene Internetrecherche Mai 2021; Gemeinde Reilingen; IFH Research Experts; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Nach wie vor ist ein erheblicher Anteil des Angebots an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Lediglich beim Lebensmittelhandwerk ist der überwiegende Teil des Angebots an integrierten Standorten zu finden; die Hälfte entfällt auf die Zentren.

Die folgende Tabelle zeigt entsprechend die Ist-Situation für Reilingen, sofern Erhöhungen der sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit unberücksichtigt bleiben.

Tab. 2: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Reilingen (Umsatzerhöhungen unberücksichtigt): VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

| Sortiment | VKF | | | | Umsatz | Kaufkraft | Bindungsquote |
|-------------------------|--------------|-----------|------------|--------------|------------|-------------|---------------|
| | OZ | s.i. | n.i. | gesamt | | | |
| Nahrungs-/ Genussmittel | 1.175 | 50 | 675 | 1.900 | 6,4 | 19,0 | 33% |
| Lebensmittelhandwerk | 50 | 25 | 0 | 50 | 0,8 | 2,4 | 35% |
| Drogerie/ Parfümerie | 100 | 0 | 50 | 150 | 0,3 | 2,4 | 14% |
| Summe | 1.325 | 75 | 725 | 2.100 | 7,5 | 23,8 | 32% |

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

OZ = Ortszentrum s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Erhebungen Juni 2012; eigene Internetrecherche Mai 2021; Gemeinde Reilingen; IFH Research Experts; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



In Reilingen hat sich das Angebot deutlich weniger verändert als in der Verwaltungsgemeinschaft insgesamt. Lediglich im Lebensmittelhandwerk waren einige Schließungen zu verzeichnen.

Da weder Erweiterungen noch neu angesiedelte Betriebe berücksichtigt wurden und umsatz erhöhende Veränderungen bei den Leistungsdaten unberücksichtigt blieben, hat sich die Versorgungssituation bei dieser Betrachtung deutlich verschlechtert.

Mithin sind auch weiterhin deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.

Auffällig ist, dass der überwiegende Teil des Angebots im Ortszentrum angesiedelt ist.

Da im Hinblick auf die Nichteinhaltung des Zentralitätsgebotes bedeutsam ist, dass das Erweiterungsvorhaben ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist, wurde *ergänzend* für Reilingen die Ist-Situation unter Berücksichtigung umsatz erhöhender Veränderungen bei den Daten zu sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit ermittelt.

Tab. 3: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Reilingen bei Berücksichtigung von Umsatzerhöhungen: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

| Sortiment | VKF | | | | Umsatz | Kaufkraft | Bindungsquote |
|-------------------------|--------------|-----------|------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
| | OZ | s.i. | n.i. | gesamt | | | |
| Nahrungs-/ Genussmittel | 1.175 | 50 | 675 | 1.900 | 8,7 | 19,0 | 46% |
| Lebensmittelhandwerk | 50 | 25 | 0 | 50 | 1,1 | 2,4 | 46% |
| Drogerie/ Parfümerie | 100 | 0 | 50 | 150 | 0,3 | 2,4 | 14% |
| Summe | 1.325 | 75 | 725 | 2.100 | 10,1 | 23,8 | 42% |

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

OZ = Ortszentrum s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Erhebungen Juni 2012; eigene Internetrecherche Mai 2021; Gemeinde Reilingen; IFH Research Experts; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Zwar reduzieren sich dadurch die Kaufkraftabflüsse, aber selbst bei evtl. Erweiterungen/ Neuansiedlungen kann ausgeschlossen werden, dass per Saldo Kaufkraft in die Gemeinde zufließt.



5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Für den erweiterten Rewe-Markt wird eine Größe von maximal 1.600 m² VKF angestrebt und im B-Plan festgesetzt. Darüber hinaus ermöglicht der B-Plan *„den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen wie Bäckerei-Café, Bistro oder Imbiss, Kiosk mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 150 m²“*¹⁸.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts¹⁹.

Zu den weiteren, auf 150 m² ermöglichten Nutzungen ist anzumerken, dass bei den beispielhaft aufgeführten *Bäckerei-Café, Bistro oder Imbiss* nur ein Teil der Fläche nach dieser Definition als Verkaufsfläche einzustufen ist: Bei einem Backshop mit ergänzender gastronomischer Nutzung ist die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß maximal mit 50 m² anzusetzen. Zusätzlich wird als mögliche Nutzung ein Geschäft mit Schreibwaren sowie Zeitungen/ Zeitschriften betrachtet.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Gesamtvorhabens (Kongruenzgebot) als auch im Hinblick auf die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen ist der (Zusatz-)Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, den Supermarkt auf der Sortimentsebene zu konkretisieren²⁰. Dabei ist das durch den B-Plan ermöglichte Sortimentskonzept der Überprüfung zugrunde zu legen.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist nicht erforderlich:

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

¹⁸ B-Plan "Sondergebiet Einzelhandel, 1. Teiländerung": Textliche Festsetzungen Ziff. 1.1.

¹⁹ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: *„In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.“*

²⁰ Bei den übrigen Nutzungen kann dagegen davon ausgegangen werden, dass die Gesamtfläche mit dem jeweiligen Sortiment belegt wird.

²¹ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2005 auf rd. 41% gesteigert werden und erreicht aktuell (2020) rd. 44%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 23% (2005); zwischenzeitlich erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der knapp über demjenigen von 1991 liegt (rd. 32%).



In einem Supermarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten²². Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im erweiterten Supermarkt 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden können.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich gemäß Einzelhandelserlass um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente²³ und gemäß Regionalplan um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente²⁴.

Zukunftsfähiger B-Plan

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan *könnten* neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Obergrenzen für einzelne Sortimente festgesetzt werden, die in der Summe die Gesamtverkaufsfläche überschreiten (Flexibilisierungsansatz).

Für den Lebensmittelmarkt könnten die folgenden Obergrenzen ergänzt werden:

- 90% der gesamten Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und
- 10% für Drogerie/ Parfümerie.
- Weitere Sortimente können auf "Kleinstflächen" von z.B. max. 50 m² VKF je Sortiment ermöglicht werden, um auch weitere in Supermärkten übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Schnittblumen) zu ermöglichen.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Supermärkten regelmäßig nicht überschritten. Deren Festsetzung dient auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes".

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) wird die im Jahr 2020 von Supermärkten erreichte Flächenleistung von rd. 5.765 €/ m² VKF²⁵

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

²³ Einzelhandelserlass, Anlage.

²⁴ Regionalplan, Begründung zu Plansatz 1.7.3.3.

²⁵ Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI nach handelsdaten.de. Damit ist die Flächenleistung im Vergleich zum Vorjahr um rd. 13% angestiegen.



angesetzt, obwohl angesichts des "Corona-Effektes" im Jahr 2020 fraglich ist, ob dies noch einen *realitätsnahen* worst case für Reilingen darstellt²⁶.

Damit ist im auf 1.600 m² VKF erweiterten Rewe-Markt ein Umsatz von rd. 9,2 Mio. € (rd. 8,3 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,9 Mio. € im Bereich Drogeriewaren²⁷) als maximal erreichbar anzusehen.

Davon stellen rd. 2,6 Mio. € (rd. 2,3 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,3 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zusätzlichen Umsatz dar.

In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils nur geringfügige Umsätze zu erwarten.

Bei sonstigen möglichen Nutzungen auf der zusätzlichen Fläche von 150 m² ist eine gastronomische Nutzung zu erwarten, die voraussichtlich mindestens 50 m² umfasst. Für ein *Bäckerei-Café, Bistro oder Imbiss* kann ein um 10% über dem durchschnittlich in Bäckereifilialen im Jahr 2020 erzielten Umsatz von rd. 0,3 Mio. €²⁸ liegender Wert angesetzt werden. In einem solchen Vorhaben ist mit einem Umsatz von max. knapp 0,4 Mio. € zu rechnen.

Bei sonstigen möglichen Nutzungen kann u.E. auch ohne weitere Detailberechnungen angenommen werden, dass bei dieser Größe keine Unverträglichkeit ausgelöst wird. Exemplarisch kann eine mögliche Belegung von 100 m² VKF mit Zeitungen/ Zeitschriften und Schreibwaren betrachtet werden. Bei Ansatz des Maximalwertes der Flächenleistung der baden-württembergischen IHKs von 5.000 €/ m² VKF²⁹ ergibt sich ein maximaler Umsatz von rd. 0,5 Mio. €.

²⁶ Diese Flächenleistung liegt um rd. 45% (!) über der von Rewe-Märkten in Deutschland im Jahr 2019 durchschnittlich erreichten Flächenleistung von rd. 3.970 €/ m² VKF; bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2020/21, S. 30f.

²⁷ Durch Rundungen kann es hier und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.

²⁸ Zentralverband des deutschen Bäckerhandwerks nach www.handelsdaten.de.

²⁹ Baden-württembergischer Industrie- und Handelskammertag: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019 Baden-Württemberg, S. 26.



6. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES VORHABENS (KONGRUENZGEBOT)

Im Hinblick auf das Kongruenzgebot können die zu erwartenden maximalen Planumsätze (vgl. Kap. 5) mit der Kaufkraft in der Gemeinde Reilingen verglichen werden.

In der folgenden Tabelle sind für die angestrebte Größe - Supermarkt mit 1.700 m² VKF sowie Bäckerei mit 150 m² - die entsprechenden Relationen und die diesen zugrunde liegenden Kaufkraft- und Umsatzdaten dargestellt.

Tab. 4: Kaufkraft in Reilingen, maximale Planumsätze sowie Relation der maximalen Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

| Sortiment | Kaufkraft | max. Planumsatz | Relation max. Planumsatz zu Kaufkraft |
|-------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------------|
| Nahrungs-/ Genussmittel | 19,0 | 8,3 | 44% |
| Lebensmittelhandwerk | 2,4 | 0,4 | 16% |
| Drogerie/ Parfümerie | 2,4 | 0,9 | 38% |
| Summe | 23,8 | 9,6 | 40% |

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

Quelle: Gemeinde Reilingen; EHI nach www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); eigene Berechnungen

Der unter - nicht mehr unbedingt realitätsnahen - worst-case-Aspekten abgeleitete maximale Planumsatz bleibt in allen Sortimentsbereichen unter der Hälfte der Kaufkraft in der Gemeinde. Das Vorhaben ist somit in keinem Fall existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde angewiesen - und schon gar nicht in einer Höhe, die der Einzelhandelserlass als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt³⁰. Somit **hält das erweiterte Vorhaben das Kongruenzgebot ein**³¹. Dieses Ergebnis steht in Einklang mit der Stellungnahme zur Nahversorgung, in deren Rahmen 2012 für Reilingen eine Größe von bis zu 2.425 m² VKF als mit dem Kongruenzgebot vereinbar abgeleitet worden war³².

Im exemplarisch betrachteten Geschäft mit Zeitungen/ Zeitschriften und Schreibwaren bleibt der maximale Umsatz mit rd. 0,5 Mio. € ebenfalls unter der Kaufkraft in der Gemeinde (rd. 0,6 Mio. €).

³⁰ Der Einzelhandelserlass präzisiert das Kongruenzgebot in Ziff. 3.2.1.4 in der Weise, dass dieses verletzt wird, "wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."

³¹ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 1.7.2.3 (Ziel).

³² Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., Kap. 5.1 (S. 35ff.), insbes. Tab. 7 (S. 37). Seither hat sich die Kaufkraft im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel um rd. 39% erhöht, während die Flächenleistung der Discounter, die zur Ermittlung der mit dem Kongruenzgebot vereinbaren Größe herangezogen wurde, nur um rd. 27% angestiegen ist. Somit würde sich aktuell ein höherer Wert ergeben.



7. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge, d.h. städtebauliche Entwicklung und Ordnung, und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde
- sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen³³.

Im Hinblick auf die maximal möglichen Umverteilungen kann der mit der Erweiterung verbundene maximale Zusatzumsatz im Planvorhaben in Relation zum derzeitigen Umsatz gesetzt werden. Dabei wäre ein Abstellen allein auf die Gemeinde Reilingen nicht adäquat; vielmehr kann in Anbetracht der zu verzeichnenden Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde (vgl. Kap. 4, Tab. 3, S. 11) davon ausgegangen werden, dass Umverteilungen in größerem Umfang nicht einmal zwingend zu erwarten sind.

Insofern ist davon auszugehen, dass die durch die Erweiterung ausgelösten Umverteilungen zu einem großen Teil in den Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Deshalb wurde der mit der Erweiterung verbundene - unter (nicht mehr unbedingt realitätsnahen) worst-case-Aspekten abgeleitete - maximale Zusatzumsatz im Planvorhaben (vgl. Kap. 5) in Relation zum derzeitigen Umsatz in den entsprechenden Sortimentsbereichen in der Verwaltungsgemeinschaft (vgl. Kap. 4, Tab. 1, S. 10) gesetzt.

Diese Relationen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 5: Umsätze in der Verwaltungsgemeinschaft, maximale zusätzliche Planumsätze sowie Relation der zusätzlichen Planumsätze zum Bestandsumsatz - Umsätze in Mio. €, Relationen in Prozent

| Sortiment | Ist-Umsatz | zusätzlicher Planumsatz | Relation Zusatz-zu Ist-Umsatz |
|-------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------|
| Nahrungs-/ Genussmittel | 85,2 | 2,3 | 3% |
| Lebensmittelhandwerk | 5,2 | 0,4 | 7% |
| Drogerie/ Parfümerie | 9,6 | 0,3 | 3% |
| Summe | 100,0 | 3,0 | 3% |

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

Quelle: eigene Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Erhebungen Mai 2007 und Juli 2018; eigene Erhebungen Juni 2012; eigene Internetrecherche Mai 2021; Gemeinde Reilingen; IFH Research Experts; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

³³ Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansätze 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 1.7.2.4 (Ziel).



Umverteilungen in Höhe der dargestellten Relationen würden durch die Erweiterung ausgelöst, wenn der *gesamte* Zusatzumsatz *ausschließlich* in der Verwaltungsgemeinschaft zu Umverteilungen führen würde, mithin beispielsweise keinerlei Streuumsätze (wie sie in jedem Einzelhandelsbetrieb zu verzeichnen und auch im Planvorhaben zu erwarten sind) erzielt würden. Dafür ist von Bedeutung, dass die Pkw-Fahrzeit aus der Verwaltungsgemeinschaft zum Planstandort maximal 10 Minuten beträgt.

Diese Relation liegt in den Hauptsortimentsbereichen des Supermarktes deutlich unter und für den "Backshop" bei rd. 7%. In jedem Fall wird der im Einzelhandelserlass für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten genannte Anhaltswert von ca. 10%³⁴ bei Weitem nicht erreicht.

Für die Bedeutung dieser Relationen ist auf mehrere Aspekte hinzuweisen:

- Regelmäßig ergeben von uns durchgeführte Umverteilungsberechnungen auf Grundlage eines Gravitationsmodells die höchsten relativen Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Standortgemeinde bzw. in den Nachbargemeinden.
- Die Umverteilungen gegen einzelne Standorte (z.B. Zentren) liegen bei solchen Berechnungen regelmäßig maximal um 15% über der durchschnittlichen Umverteilung in einer Gemeinde.
- In kleinräumigen Untersuchungsgebieten (wie vorliegend) streuen die relativen Umverteilungen regelmäßig nicht in größerem Ausmaß.
- Würden weitere Angebote mit berücksichtigt (z.B. in den Nachbargemeinden Walldorf oder St. Leon-Rot), so würde dies den Bestandumsatz erhöhen³⁵. In der Folge würden sich die Relationen reduzieren. Somit können auch für weitere Nachbargemeinden auf dieser Grundlage wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

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

³⁴ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.3; vgl. auch Regionalplan, Begründung zu Plan-satz 1.7.2.4 (Ziel).

³⁵ Allein durch eine Einbeziehung von Walldorf - Grundlage: Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Walldorf, Lörrach, Februar 2020, Tab. 2 (S. 28) - würden sich die Umsätze um etwa zwei bis drei Fünftel erhöhen - wodurch sich die Relationen entsprechend reduzieren würden.



Im exemplarisch betrachteten Geschäft mit Zeitungen/ Zeitschriften und Schreibwaren erreicht der maximale Umsatz mit rd. 0,5 Mio. € eine so geringe Größe, dass wesentliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden können.

8. ERFORDERLICHKEIT ZUR SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG

Da der Gemeinde Reilingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, kommen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist³⁶.

Im Hinblick hierauf war in Kap. 4 ergänzend die Ist-Situation für Reilingen hochgerechnet worden, sofern die seit 2012 zu verzeichnenden Zuwächse der Flächenleistungen mit berücksichtigt werden (Tab. 3, S. 11).

- Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel fließen aus Reilingen per Saldo mehr als 10 Mio. € der örtlichen Kaufkraft ab. Der maximale zusätzliche Planumsatz erreicht mit rd. 2,3 Mio. € (Kap. 5) nur etwa ein Viertel dieses Abflusses: Auch nach Realisierung der Erweiterung würde per Saldo noch Kaufkraft aus Reilingen abfließen.
- Im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie fließen aus Reilingen per Saldo mehr als 2 Mio. € der örtlichen Kaufkraft ab. Der maximale zusätzliche Planumsatz erreicht mit rd. 0,3 Mio. € nur etwa ein Achtel dieses Abflusses: Auch nach Realisierung der Erweiterung würde per Saldo noch Kaufkraft aus Reilingen abfließen.
- Im Lebensmittelhandwerk fließt aus Reilingen per Saldo mehr als 1 Mio. € der örtlichen Kaufkraft ab. Der maximale Planumsatz bei Realisierung eines "Backshops" erreicht mit rd. 0,4 Mio. € weniger als ein Drittel dieses Abflusses: Auch nach Realisierung der Erweiterung würde per Saldo noch Kaufkraft aus Reilingen abfließen.

Diese Kaufkraftabflüsse nach Realisierung der Erweiterungen bedeuten, dass das Erweiterungsvorhaben ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist.

Dies gilt auch für das exemplarisch betrachtete Geschäft mit Zeitungen/ Zeitschriften und Schreibwaren, da der maximale Umsatz mit rd. 0,5 Mio. € unter der Kaufkraft in der Gemeinde bleibt (vgl. Kap. 6).

³⁶ Regionalplan, Plansatz 1.7.2.2 (Ziel).



9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

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

- Unterstellt wurde, dass im Supermarkt auf der gesamten Fläche ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 5), obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind.
- Für das Vorhaben (Bestand und Erweiterung) wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt (vgl. Kap. 5).
- Umgekehrt wurde im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot der Bestandsumsatz sowohl durch das asymmetrische Vorgehen bei der Überprüfung des Bestands (bei 2012 bzw. 2018 erfassten Betrieben Überprüfung des weiteren Bestehens, dagegen keine Berücksichtigung von Neuansiedlungen/ Erweiterungen) als auch durch die ausschließliche Berücksichtigung von Erhöhungen der Flächenleistungsdaten in der Tendenz eher unterschätzt (vgl. Kap. 4).
- Bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot wurden überhöhende Annahmen zu den maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 7).
- Um durch den worst case bezüglich des Beeinträchtigungsverbots eine Fehleinschätzung der Beurteilung, ob das erweiterte Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist (Kap. 8), zu vermeiden, wurden für diesen Fall ergänzend bei der Umsatzermittlung in Reilingen auch Erhöhungen der Flächenleistungsdaten berücksichtigt (vgl. Kap. 4, Tab. 3, S. 11).

Das erweiterte Vorhaben entspricht den (verbindlichen) **Zielen der Regional- und Landesplanung:**

- Das Integrationsgebot ist angesichts der Lage im Ortszentrum sowie der umgebenden Wohnbebauung eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6).
- Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 7).
- Zwar wird das Zentralitätsgebot nicht eingehalten (vgl. Kap. 3), aber das erweiterte Vorhaben ist zur Sicherung der Nahversorgung geboten (vgl. Kap. 8).



Sofern eine Änderung des **B-Plans** erfolgen soll - das RP hat eine Konkretisierung des Sondergebietes mit der Bezeichnung "Einzelhandel Nahversorgung" angeregt -, könnten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche für den Supermarkt von 1.600 m² (wie bisher)
- sowie ergänzend die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der Gesamtverkaufsfläche).
- Für weitere regelmäßig in Supermärkten geführte Sortimente kann - ebenfalls ergänzend - jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich z.B. auf 15% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden kann.
- Für die zusätzlichen Nutzungen sollte die Fläche wie bisher auf 150 m² begrenzt werden. Allerdings sollten die ermöglichten Nutzungen u.U. bestimmter festgesetzt werden.
 - Für einen "Backshop" sowie Bistro/ Imbiss könnte darauf hingewiesen werden, dass die gastronomischen Flächen nicht zur Verkaufsfläche zu rechnen sind.
 - Für einen Kiosk bzw. ein Angebot von Zeitungen/ Zeitschriften und Schreibwaren könnte eine Nutzung auf den neben gastronomischen Angeboten verbleibenden 100 m² VKF ermöglicht werden.