



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

B-Plan/ FNP "Ihringen Süd - Kleinried"
Gutachterliche Stellungnahme
zur Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel
(Auftraggeber: Gemeinde Merdingen)
im Auftrag der Gemeinde Ihringen

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 05. Februar 2024

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 Büro 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 Datenschutz-Grundverordnung 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. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Gemeinde aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. VORBEMERKUNGEN	3
3. UMSATZ DES PLANVORHABENS	4
3.1 Von Stadt + Handel ermittelte und angesetzte Flächenleistung	4
3.2 Berechnung des Planumsatzes auf Grundlage des "Marktanteilsmodells"	5
3.2.1 Einwohner	5
3.2.2 Verbrauchsausgaben	6
3.2.3 "Marktanteilsmodell"	6
4. POTENZIELL WESENTLICHE BEEINTRÄCHTIGUNGEN	8
4.1 Umverteilungen im Vergleich.....	8
4.2 Umverteilungen gegen Merdingen	9
4.3 Bewertung der Umverteilungen gegen Merdingen	10
5. ZUSAMMENFASSUNG	11



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Gemeinde Ihringen (rd. 6.300 Einwohnerinnen und Einwohner¹) soll der bestehende Edeka-Markt in der Eisenbahnstraße an den südlichen Ortsrand verlagert und auf zukünftig 1.450 m² Verkaufsfläche (VKF) erweitert werden².

Zur Ermöglichung der Umsiedlung möchte die Gemeinde Ihringen den B-Plan "Ihringen Süd - Kleinried" aufstellen; der FNP soll entsprechend punktuell geändert werden. Die Offenlage wurde im Herbst 2023 durchgeführt; eine zweite Offenlage ist für März/ April 2024 vorgesehen.

Als Grundlage hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH 2022/ 2023 eine Verträglichkeitsuntersuchung (im Weiteren z.T. "VU") erarbeitet³. Diese kam bezüglich potenziell wesentlicher Beeinträchtigungen zum Ergebnis, dass *"das Beeinträchtungsverbot ... eingehalten [wird] - selbst wenn verfahrensmäßig nicht sichergestellt wird, dass zeitgleich mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes das Baurecht für den bestehenden Edeka-Markt zurückgegeben wird"*⁴.

Im Rahmen der Offenlage des B-Plans hat die Gemeinde Merdingen (rd. 2.600 Einwohnerinnen und Einwohner), in der vor einigen Jahren - in ähnlicher Konstellation wie in Ihringen⁵ - ein Rewe-Markt angesiedelt worden ist, mit Schreiben vom 20.12.23 eine Stellungnahme abgegeben.

Dieser war eine Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel beigelegt, das bezüglich potenziell wesentlicher Beeinträchtigungen zum Ergebnis kam: *"Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die (Nah-)Versorgung in Merdingen in*

¹ Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes, Stand: 30.09.23. Diese Bevölkerungszahlen auf Grundlage des Zensus 2011 werden mit Zahlen auf Basis des Zensus 2022 sukzessiv revidiert, wenn diese - voraussichtlich ab Sommer 2024 - zur Verfügung stehen.

² Die Planung wird ergänzt durch einen Wohnmobilstellplatz; SO2 im B-Plan.

³ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: B-Plan "Ihringen Süd - Kleinried" - Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen (im Auftrag der Gemeinde Ihringen), Lörrach, April 2023.

⁴ Ebd. S. 41.

⁵ Insbesondere ebenfalls keine zentralörtliche Funktion, sodass nur ein für die Grundversorgung erforderliches Vorhaben großflächig zulässig ist. Allerdings befindet sich der Rewe-Markt in einem gewerblichen Umfeld; vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., S. 23. Zu diesem Vorhaben hatte die GMA eine Auswirkungsanalyse erarbeitet - GMA: Konzept zur Sicherung der Nahversorgung und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Merdingen (Auftraggeber: Gemeinde Merdingen), Ludwigsburg, Dezember 2014 -, die wir im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme überprüft hatten - Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Merdingen (gutachterliche Stellungnahme im Auftrag der Gemeinde Ihringen, Dortmund/ Nürnberg, September 2015).



*ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten (Betriebsabgang REWE ...)*⁶.

Auf dieses Gutachten haben sich im Rahmen der Offenlage das Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 15.12.23), der Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 18.12.23 - auch zum FNP), die IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 15.12.23) sowie der Handelsverband Südbaden (Schreiben vom 14.12.23) bezogen.

Es wurde angeregt, *"dass sich die Gemeinde Ihringen (bzw. das Büro Acocella) im Rahmen des kommunalen Abstimmungsgebots (§ 2 Abs. 2 BauGB) und im Rahmen einer sachgerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) mit dem Gutachten von Stadt + Handel näher auseinandersetzt"*⁷.

Die Gemeinde Ihringen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH mit einer gutachterlichen Stellungnahme zum Gutachten von Stadt + Handel beauftragt, auf die im Rahmen der Abwägung Bezug genommen werden kann.

Auftragsgemäß beschränkt sich die vorliegende Stellungnahme auf potenziell wesentliche Beeinträchtigungen.

Dabei kann unberücksichtigt bleiben, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Nahversorgung entsprechend aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung⁸ keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot bedeuten.

Da der im Vorhaben zu erwartende Umsatz eine wesentliche Grundlage für die Ableitung von Umverteilungen darstellt, wird zunächst untersucht, ob der von Stadt + Handel (im Weiteren auch "S+H") angesetzte Umsatz plausibel erscheint (Kap. 3).

Anschließend wird auf die von Stadt + Handel abgeleiteten Umverteilungen und deren Bewertung eingegangen (Kap. 4).

Dabei erfolgt die Argumentation jeweils *innerhalb der Logik von Stadt + Handel* (also nicht im Vergleich zu unserer Verträglichkeitsuntersuchung).

Nicht eingegangen wird z.B. auf Unterschiede beim dargestellten Angebot.

⁶ Stadt + Handel: Gutachten 09/2023 - Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes in Ihringen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund/ Karlsruhe, September 2023, S. 35.

⁷ Regionalverband Südlicher Oberrhein: Schreiben vom 18.12.23 (auch zum FNP). Ähnlich auch die übrigen o.g. Stellungnahmen.

⁸ BVerwG: Urteil vom 23.05.2023, Az. 4 CN 10/21.



2. VORBEMERKUNGEN

Unsere **Verträglichkeitsuntersuchung** wird im Gutachten von S+H nicht erwähnt. Schon aus diesem Grund gibt es keine Vorhaltungen hinsichtlich einer verfehlten Methodik (so aber Stellungnahme Gemeinde Merdingen).

Datenschutz (S+H, S. 15 - unter Tab. 2 u. S. 27 - unter Tab. 9) ist bei erhobenen Verkaufsflächen und hochgerechneten Umsätzen nicht von Bedeutung.

S+H geht bis zur geplanten Markteröffnung (lt. S+H 2027; vgl. z.B. S. 5) von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung aus (minus rd. 0,2 %; vgl. S+H, Tab. 1, S. 9⁹) und stützt sich dabei ausschließlich auf die **Einwohnervorausberechnung** des Statistischen Landesamtes.

Bei dieser Einwohnervorausberechnung handelt es sich um eine Trendfortschreibung. Unberücksichtigt bleiben dabei (notwendigerweise) Wohnbauplanungen in den Gemeinden.

Angesichts der von S+H angegebenen Bedeutung der Einwohnerentwicklung für den umverteilungswirksamen Umsatz wäre es sinnvoll gewesen, sich mit dieser vertieft auseinanderzusetzen. So lagen die Einwohnerzahlen schon Ende 2022 (zum von S+H angegebenen Zeitpunkt) in allen drei Gemeinden über dem Vorausberechnungswert des Statistischen Landesamtes; dies gilt erst recht, wenn die Zahlen zum 30.09.23 herangezogen werden.

In Ihringen gibt es insbesondere auch im direkten Umfeld des Marktes Wohnbauplanungen. Das Gebiet "Läger-Süd", in dem das Baurecht für eine umfangreiche neue Wohnbebauung geschaffen wird, ist als MU 1 und MU 2 Bestandteil des B-Plans "Ihringen Süd-Kleinried". Die in diesem Gebiet zu erwartenden zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner wären deshalb bei der Prognose der Einwohnerentwicklung zu berücksichtigen: Zusätzliche Einwohner reduzieren den umverteilungswirksamen Teil des Umsatzes im Planvorhaben.

⁹ Vgl. zur an dieser Stelle falsch angegebenen Bevölkerungszahl für den "Teilbereich der Stadt Breisach im Untersuchungsraum" Kap. 3.2.1).



3. UMSATZ DES PLANVORHABENS

Der von S+H ermittelte Umsatz im Planvorhaben ist in mehrfacher Hinsicht nicht nachvollziehbar und im Ergebnis deutlich zu hoch angesetzt.

3.1 Von Stadt + Handel ermittelte und angesetzte Flächenleistung

Stadt + Handel gibt einen im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel zu erwartenden Planumsatz von rd. 6,7 Mio. € an (Tab. 7, S, 24). Hieraus lasse sich - so S+H - eine Flächenproduktivität von rund 5.500 €/ m² VKF ableiten.

Unter Berücksichtigung von Rundungsdifferenzen errechnet sich bei 1.244 m² VKF eine Flächenproduktivität von rd. 5.345-5.425 €/ m² VKF (6,65-6,75 Mio. € / 1.244 m² VKF). Somit kann die von S+H angegebene Flächenleistung von "rd. 5.500 Euro/ m² VKF" (S. 24) in keinem Fall erreicht werden.

Demnach wurde die künftige Flächenleistung falsch berechnet und zu hoch ausgewiesen.

Diesen zu hohen Wert von 5.500 €/ m² VKF legt S+H jedoch für die Hochrechnung des Planumsatzes zugrunde (Tab. 8, S. 25): **Der Planumsatz wird in der Folge zu hoch angesetzt.**

In diesem Zusammenhang ist interessant, dass die GMA bei der Auswirkungsanalyse für den in Merdingen geplanten Markt (angestrebt 1.200 m² VKF) eine Flächenleistung von rd. 2.583 (!) €/ m² VKF bzw. bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ihringen rd. 1.917 (!) €/ m² VKF zugrunde gelegt hatte¹⁰.

Ferner ist nicht nachvollziehbar, dass S+H für den Bestand und für das erweiterte Vorhaben die gleiche Flächenleistung angesetzt hat. Nur für den Bestand führt S+H aus, "dass der Bestandsbetrieb EDEKA eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt" (S. 22, Hervorhebung im Original).

Diese überdurchschnittliche Flächenleistung dürfte auch auf die suboptimale Größe des bestehenden Edeka-Marktes zurückzuführen sein.

Gerade bei einer Erweiterung ist deshalb anzunehmen, dass nicht auch zukünftig die gleiche überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit am neuen Standort gegeben ist. Mithin wäre - sofern die abgeleitete Produktivität korrekt wäre - davon auszugehen,

¹⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., S. 2.



dass im Bestand eine höhere Flächenleistung erreicht wird als vom künftigen Vorhaben.

Dies bedeutet, dass **der zusätzliche Planumsatz** (der allein umverteilungswirksam wird; vgl. dazu VU, S. 16) **zu hoch ausgewiesen wird**.

3.2 Berechnung des Planumsatzes auf Grundlage des "Marktanteilsmodells"

S+H errechnet den zu erwartenden Planumsatz, indem zunächst die Marktanteile auf Grundlage des "Marktanteilsmodells" berechnet werden (vgl. dazu Kap. 3.2.3) und diese Marktanteile auf die in den einzelnen Zonen vorhandene Kaufkraft angewandt werden. Die Kaufkraft ist dabei von der jeweiligen Bevölkerungszahl in den einzelnen Zonen (vgl. dazu Kap. 3.2.1) sowie von den Verbrauchsausgaben (vgl. dazu Kap. 3.2.2) abhängig.

3.2.1 Einwohner

Nach Angaben von S+H umfasst Zone II *"den südlich des Vorhabenstandorts liegenden Breisacher Stadtteil Gündlingen"* (S. 11).

Der Stadtteil Gündlingen hat nach Angaben der Stadt Breisach 1.860 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.23)¹¹; die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Breisach wird mit 16.329 angegeben: Somit leben gut 11% der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Breisach im Stadtteil Gündlingen.

Während S+H die Bevölkerungszahlen (zwar nicht für den 30.06.22 wie in Tab. 1, S. 9 sowie in Tab. 3, S. 16 angegeben, sondern für den 31.12.22) für Ihringen und Merdingen korrekt wiedergibt, wird für den *"Teilbereich der Stadt Breisach im Untersuchungsraum"* ein Wert von 3.851 angegeben. Dies entspricht einem Anteil von rd. 24% an der Bevölkerungszahl der Stadt Breisach: Der Wert ist damit mehr als doppelt so hoch, wie der tatsächliche Anteil des Stadtteils Gündlingen.

Der Prognosewert für den *"Teilbereich der Stadt Breisach im Untersuchungsraum"* für 2027 wird in der Folge in Tab. 1 (S. 9) mit 3.875 angegeben.

An anderer Stelle wird für Zone II der Prognosewert 2027 mit 2.160 Einwohnerinnen und Einwohnern angegeben (Tab 7, S. 24). Auch aus diesem Wert errechnet sich ein höherer Anteil (rd. 14%).

¹¹ https://stadt.breisach.de/de/stadtinfo/zahlen_daten_fakten/einwohnerzahlen (Zugriff am 30.01.24).



Da eine höhere Einwohnerzahl zu einer höheren Kaufkraft führt und diese zu einem höheren Planumsatz wird der **Planumsatz zu hoch ermittelt**.

3.2.2 Verbrauchsausgaben

S+H ermittelt die Kaufkraft ausweislich verschiedener Quellenangaben (z.B. S. 4, Tab. 3, S. 16) auf Grundlage von IFH-Daten für das Jahr 2022.

Warum nicht die aktuellsten IFH-Daten für das Jahr 2023 zugrunde gelegt wurden (diese lagen im August 2023, also vor dem Fertigstellungsdatum 18.9.23, vor).

Die aktuelleren Daten sind für Nahrungs-/ Genussmittel rd. 5% geringer als diejenigen für 2022. In der Folge würde sich der Planumsatz in diesem Ausmaß reduzieren. Ebenfalls unklar ist, warum nicht ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wird, wie sie vom IFH ermittelt wird. Diese ist nochmals geringer - im Vergleich zu den Daten für den gesamten Einzelhandel im Jahr 2022 um rd. 8%.

Somit errechnet S+H einen um 8% zu hohen Planumsatz.

3.2.3 "Marktanteilsmodell"

S+H ermittelt den Marktanteil auf Grundlage einer differenziert dargestellten Matrix (S. 23, insbes. auch Tab. 6) - was im Hinblick auf Transparenz vorteilhaft ist. Der in einer Zone erreichbare Marktanteil ist abhängig von

- dem *"Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: LM-Vollsortimenter)"*,
- der *"Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i"*,
- einer Größe, *"mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird"*,
- der *"Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern"* und
- der *"Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber"*.



Im Folgenden wird nicht auf jeden einzelnen Aspekt eingegangen. Vielmehr geht es um den u.E. wesentlichen Fehler, der in diese Berechnung eingegangen sind - den **Marktanteil von Vollsortimentern**.

S+H hat den *"Marktanteil, der grundsätzlich auf den Betriebstyp Vollsortimenter entfällt"* für den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel mit 80% angegeben (Tab. 6, S. 23, Spalte KA). Dieser Marktanteil ist erheblich zu hoch angesetzt.

Nach Angaben des EHI wurden im Jahr 2022 im Lebensmitteleinzelhandel die folgenden Marktanteile erreicht¹²:

- Supermärkte rd. 31,6%,
- große Supermärkte rd. 10,8%,
- Discounter rd. 45,4%,
- SB-Warenhäuser rd. 9,8%,
- übrige LM-Geschäfte rd. 2,4%.

Auch wenn nicht ganz klar ist, welche Betriebsformen ein "Lebensmittelvollsortimenter" umfasst, lässt sich aus diesen Werten der von S+H angegebene Marktanteil von 80% (Tab. 6, S. 23, Spalte KA) in keiner Weise herleiten.

Begründbar wäre allenfalls ein Marktanteil von rd. 42,4% (= Marktanteil Supermärkte inkl. große Supermärkte).

Allein wenn diese Änderung vorgenommen würde, würde der zu erwartende Planumsatz sich auf gut die Hälfte des ausgewiesenen Wertes reduzieren.

Zusammen mit den zuvor abgeleiteten planumsatz-erhöhenden Fehlern (Nichtberücksichtigung des Absinkens der Produktivität bei einer Erweiterung, falsche Einwohnerzahl Gündlingen, Heranziehen veralteter Kaufkraftdaten für den gesamten und nicht nur für den stationären Einzelhandel) ergibt sich, dass der Planumsatz bei Zugrundelegen der Berechnungen von Stadt + Handel weniger als die Hälfte des ausgewiesenen Wertes betragen würde. In der Folge würden sich auch die Umverteilungen auf weniger als die Hälfte des ausgewiesenen Wertes reduzieren.

¹² EHI nach www.handelsdaten.de (Zugriff am 31.01.24).



4. POTENZIELL WESENTLICHE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

4.1 Umverteilungen im Vergleich

Werden die absoluten Umverteilungen (S+H Tab. 9, S. 27) untereinander verglichen, so zeigen sich die folgenden Auffälligkeiten:

- Zwar erscheint es plausibel, dass der Anteil der Umverteilungen gegen den Einzelhandel in Ihringen an den gesamten Umverteilungen (unter Berücksichtigung möglicher Rundungsdifferenzen 3,5 bis 3,7 Mio. €) etwa ein Fünftel beträgt, obwohl nur weniger als ein Zehntel des Bestandsumsatzes auf die Gemeinde entfällt: Hier kommt der höhere Fahrzeitwiderstand zum Tragen, der dazu führt, dass in näher gelegenen Bereichen höhere relative Umverteilungen zu erwarten sind.
- Dagegen ist es u.E. angesichts eines Anteils der Stadt Breisach am Bestandsumsatz von etwa 80%¹³ ausgeschlossen, dass nur weniger als die Hälfte der Umverteilungen den Einzelhandel in der Stadt Breisach treffen soll: Das Planvorhaben stellt zwar für Gündlingen den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt dar. *"Gleichwohl sind auch die Wettbewerbsstrukturen in Breisach, welche deutlich stärker und differenzierter ausgeprägt sind als in Ihringen ... von Gündlingen aus verkehrsgünstig und schnell über die B 31 zu erreichen"* - wie S+H selbst zutreffend feststellt (S. 12). Die Entfernungen zu Edeka, Rewe und Lidl in Breisach sind zwar höher als diejenige zum Rewe-Markt in Merdingen (vgl. auch S+H Abb. 3, S. 13), aber nicht in einem solchen Ausmaß, dass sie diese Diskrepanz erklären könnten.

Daher ist der überproportionale Anteil des Rewe-Marktes in Merdingen an den Umverteilungen von einem Viertel bis einem Drittel (> 28%) bei einem Umsatzanteil von nur etwas mehr als 10% (< 12%) vollkommen unplausibel.

Die mehrfache Erwähnung *"systemgleicher Wettbewerber"* (S. 12, 19, 21) könnte zwar darauf hinweisen, dass - u.E. fälschlich (vgl. dazu VU S. 13, Fußnote 24) - unterstellt wurde, dass Supermärkte stärker von dem Vorhaben betroffen wären als andere Lebensmittelanbieter.

Der B-Plan setzt aber Sortimente fest - und kann u.E. rechtssicher keinen Betriebstyp festsetzen (vgl. VU S. 13).

Selbst ein solcher unterstellter "Systemwettbewerb" kann aber die untereinander unplausiblen Umverteilungen nicht erklären.

¹³ Außerhalb des Breisacher Stadtteils Gündlingen (Zone II des Einzugsgebiets) zu finden.



4.2 Umverteilungen gegen Merdingen

Die Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in Merdingen sollen *mehr als 20%* betragen (Tab. 9, S. 27); textlich heißt es, es würden Umverteilungen von *"max. 1,1 Mio. Euro bzw. von über 20% ... induziert"* (S. 29).

- Obwohl es keine Gründe des Datenschutzes gibt, die gegen eine Veröffentlichung der selbst hochgerechneten Umsätze sprächen (vgl. Kap. 2), wird der derzeitige Umsatz lediglich mit "< 6,0 Mio. €" angegeben.

Sofern unterstellt wird, dass das mathematische Zeichen < korrekt verwendet wurde, kann der derzeitige Umsatz mithin 5,5 bis 6,0 Mio. € betragen.

- Die absoluten Umverteilungen (auf 0,1 Mio. € gerundet) werden mit 1,1 Mio. € angegeben. Diese können somit 1,05 bis 1,15 Mio. € bzw. - sofern im Text richtig formuliert - 1,05 bis 1,10 Mio. € betragen.

- Wird der obere Wert der Umverteilungen auf den unteren Wert des Umsatzes bezogen, ergeben sich die maximal möglichen relativen Umverteilungen:

- Diese betragen knapp 21%, sofern die potenziell aufgerundeten Umverteilungen von 1,15 Mio. € als Grundlage herangezogen werden.

Sofern unterstellt wird, dass das mathematische Zeichen > korrekt verwendet wurde, könnte aber auch gemeint sein, dass die Umverteilungen unter 20,5% liegen.

- Werden hingegen die Ausführungen im Text herangezogen (max. 1,1 Mio. € = max. 1,10 Mio. €), so errechnen sich maximale Umverteilungen von exakt 20%.

Damit ist festzuhalten, dass mit den Umverteilungen > 20% offensichtlich nicht weit über 20% liegende Umverteilungen gemeint sind (wie dies auch verstanden werden könnte), sondern **dass von Stadt + Handel allenfalls knapp über 20%, aber auf jeden Fall unter 21% liegende Umverteilungen abgeleitet wurden.**

Bezüglich der Bedeutung solcher Umverteilungen ist auf die Ausführungen von S+H zum überdurchschnittlich leistungsfähigen Rewe-Markt hinzuweisen: Danach liegt die *"Flächenleistung des Betriebs ... aktuell deutlich über dem Durchschnitt des Betreibers"* (S+H S. 30). Zu diesen Ausführungen ist Folgendes anzumerken:

- Der derzeitige Umsatz im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel wird mit < 6,0 Mio. € angegeben.
- Die Gesamtverkaufsfläche wird mit 1.050 m² angegeben (S+H, S. 30).



- Selbst wenn 90% der Verkaufsfläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln belegt wären, errechnet sich eine Flächenleistung zwischen 5.820 und 6.350 €/ m² VKF.
- Diese ist im Vergleich zur aktuellsten veröffentlichten Flächenleistung von Rewe-Märkten (4.510 €/ m² VKF¹⁴) in der Tat überdurchschnittlich - und zwar mit rd. 29 bis 41% stark überdurchschnittlich.
- Selbst wenn die von S+H abgeleiteten Umverteilungen von mehr als 20% eintreten würden, ergäbe sich aber eine weiterhin überdurchschnittliche Flächenleistung (anders S+H S. 30, wo ein Absinken der Flächenleistung auf einen Wert "*deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von REWE*" behauptet wird).

Damit hat die Aussage zu einem drohenden Betriebsabgang (S+H S. 33) nicht einmal dann eine Grundlage, wenn die abgeleiteten Umverteilungen zuträfen.

Würden die Umverteilungen gegen Merdingen entsprechend dem fälschlich viel zu hoch berechneten Planumsatz auf weniger als die Hälfte (vgl. Kap. 3.2.3, S. 7) reduziert, so hätte sich - die sonstigen Berechnungen von S+H als richtig unterstellt - für Merdingen ergeben, dass die Umverteilungen *unter dem Anhaltswert von ca. 10% bleiben* - wenn auch auf anderem Rechenweg *nahezu das gleiche Ergebnis wie in unserer Verträglichkeitsuntersuchung* (S. 37).

4.3 Bewertung der Umverteilungen gegen Merdingen

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass Stadt + Handel zwar ausführt: "*In Teilen handelt es sich bei den Umsatzumverteilungen um Kaufkraftrückbindung bisher ... abfließender Ihringer Kaufkraft.*" (S. 29; auch S. 30).

Allerdings quantifiziert S+H den Anteil an den - angeblich - 20% Umverteilung, der auf eine solche "Kaufkraftrückbindung" zurückzuführen ist, nicht.

Angesichts der zuvor abgeleiteten Ergebnisse ist dies für die Gesamtbeurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens allerdings nicht relevant.

¹⁴ Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2023/24, S. 38f. u. 43.



5. ZUSAMMENFASSUNG

Stadt + Handel hat sich nicht mit unserer Verträglichkeitsuntersuchung befasst: Es finden sich keine Vorhaltungen hinsichtlich einer verfehlten Methodik (vgl. Kap. 2).

In Kap. 3 wurde dargelegt, dass die Berechnung des Planumsatzes durch Stadt + Handel fehlerhaft ist. Dabei führen die Fehler jeweils zu einem höheren Planumsatz: Wären die Berechnungen richtig durchgeführt worden, so hätte sich ein wesentlich geringerer Umsatz in Höhe von weniger als der Hälfte des dargestellten ergeben.

In der Folge wären auch die Umverteilungen entsprechend geringer ausgefallen.

Darüber hinaus scheinen die Umverteilungen in Relation untereinander nicht plausibel: Demnach würden die Umverteilungen gegen Merdingen ohnehin geringer ausfallen (vgl. Kap. 4.1).

Selbst wenn auf der Grundlage der fehlerhaften Berechnungen der künftigen Flächenleistung (vgl. Kap. 4.2) unterstellt würde, dass es zu Umverteilungen im behaupteten Ausmaß kommen würde, droht kein Betriebsabgang des Rewe-Marktes in Merdingen: Selbst dann läge die Flächenleistung des Rewe-Markts in Merdingen immer noch über dem Durchschnitt des Betreibers.

Würde der Planumsatz, wie in Kap. 3.2.3 (S. 7) begründet, auf weniger als die Hälfte des von S+H abgeleiteten Wertes reduziert, so hätte S+H ähnliche Umverteilungen abgeleitet wie in unserer Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Kap. 4.2).

Wären die Umverteilungen danach unterschieden worden, in welchem Umfang es sich um eine Rückholung derzeit abfließender Kaufkraft handelt (der Gemeinde Merdingen kommt keine Versorgungsaufgabe für die - etwa zweieinhalbmal so große - Nachbargemeinde Ihringen zu), so wäre auch Stadt + Handel zu dem Ergebnis gekommen, dass Merdingen nicht wesentlich beeinträchtigt wird (vgl. Kap. 4.3).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unsere Verträglichkeitsuntersuchung eine tragfähige Grundlage für den B-Plan "Ihringen Süd - Kleinried" darstellt.

Wie in dieser hergeleitet, gehen von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus.

Somit gibt es auch keine Grundlage für die von S+H empfohlene Reduktion der Verkaufsfläche auf 1.050 m² (S. 36).