

Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Kurzstellungnahme  
zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines  
Hornbach Compact Marktes im Gewerbegebiet  
"Schlossäcker/ Bildstöckle" in Titisee-Neustadt**

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

**Bearbeiter:**

Dr. rer.pol. Donato Acocella

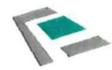
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

**Lörrach, 23.07.2018**



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS</b>	<b>3</b>
<b>3. ERGEBNIS</b>	<b>5</b>



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Mittelzentrum Titisee-Neustadt (rd. 12.200 Einwohner<sup>1</sup>) plant die Fa. Hornbach im Gewerbegebiet "Schlossacker/ Bildstöckle" auf einem Grundstück zwischen der Straße "Im Bildstöckle" und der Höllental-Bahnlinie (rd. 13.700 m<sup>2</sup>) die Ansiedlung eines neuartigen Hornbach Compact Marktes für den Verkauf von Werkzeugen, Bau- und Gartenmaterialien. Anders als in üblichen Baumärkten (Selbstbedienung) soll es in diesem Betriebstyp auch Bedienungsservice geben; insbesondere werden die meisten Artikel durch das Personal ausgegeben<sup>2</sup>.

Geplant sind entsprechend den Angaben im Plan ein Gebäude (gut 3.100 m<sup>2</sup>), eine Freifläche für Baustoffe (gut 850 m<sup>2</sup>) und ein Garten (knapp 400 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche (VKF) soll nach Angaben im Plan knapp 1.400 m<sup>2</sup> umfassen.

Darüber hinaus sind im Plan für "Boels Mietcenter" ca. 225 m<sup>2</sup> VKF sowie 13 Stellplätze angegeben, wobei sich aus dem Plan nicht ergibt, wo dieses lokalisiert sein soll. Unklar bleibt zudem, ob die 225 m<sup>2</sup> in den angegebenen knapp 1.400 m<sup>2</sup> VKF bereits enthalten sind.

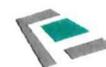
Die Stadt Titisee-Neustadt hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das bereits das Gutachten als Grundlage für das am 26.01.10 vom Gemeinderat beschlossene Märkte- und Zentrenkonzept Titisee-Neustadt erarbeitet hatte<sup>3</sup>, mit einer gutachterlichen Kurzstellungnahme zu diesem Vorhaben beauftragt.

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt (Stand: 30.09.17).

<sup>2</sup> Vgl. dazu Beschreibung Fa. Hornbach: *"Beim Betreten des Ausstellungsraumes nimmt sich der Kunde einen Scanner oder ein Notizbrett mit einer Artikelliste. Im Ausstellungsraum kann der Kunde alle angebotenen Artikel besichtigen, anfassen, prüfen und sich beraten lassen. Entscheidet er sich für den Kauf, scannt er die jeweilige Artikelnummer ein oder notiert sie auf seine Artikelliste. Kleinteilsortimente werden ggf. auch als Entnahmeartikel angeboten. Zusätzlich kann sich der Kunde an Computerterminals im Ausstellungsraum über Produktdetails informieren und hat dort auch Zugriff auf das gesamte Online-Sortiment der Hornbach Baumarkt AG. Möchte der Kunde seinen Einkauf beenden, gibt er den Scanner oder die Liste an der Kasse ab und bezahlt seine Rechnung. Damit ist der Einkaufsvorgang abgeschlossen. Im Warmlager hinter der Kassentheke vorrätige Artikel werden bereits während des Bezahlvorgangs vom Baumarktpersonal zusammengestellt und sofort an der Kassentheke dem Kunden übergeben. Schwere Baustoffe oder sperrige Artikel bekommt der Kunde im abgeäuerten Bereich des Kaltlagers gegen Vorlage seines Kassenbons. Dabei ist ihm das Hornbachpersonal auch beim Verladen in sein Fahrzeug behilflich. Die Artikel im Bereich des Kaltlagers werden auch in der Ausstellung präsentiert und können vom Kunden dort vor dem Kauf besichtigt werden."*

<sup>3</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage für ein Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Titisee-Neustadt - Berichtsentwurf, Lörrach, Oktober 2009.



Bei sämtlichen vorgesehenen Sortimenten<sup>4</sup> handelt es sich mit Ausnahme von Leuchtmitteln um in Titisee-Neustadt sowie entsprechend der Liste im Regionalplan nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>5</sup>.

Bei einem Termin am 18.04.18 mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, der IHK Südlicher Oberrhein sowie dem Handelsverband Südbaden wurden die wesentlichen Eckdaten für die vorliegende Stellungnahme abgestimmt. Insbesondere soll die Verkaufsfläche mit 1.800 m<sup>2</sup> angesetzt werden; für diese ist eine Flächenleistung von 3.000 €/ m<sup>2</sup> VKF anzusetzen<sup>6</sup>: Damit errechnet sich ein Umsatz von rd. 5,4 Mio. €.

---

<sup>4</sup> Im Einzelnen lt. Beschreibung Fa. Hornbach vorgesehen: Be- und Entwässerung (Kunststoffrohre, Dachrinnen aus Metall und PVC etc.), Holz/ Holzplatten, Baustoffe (Gipskartonplatten, Steine, Zement, Putzmischungen, Sande, Perlite, Folien etc. inkl. Zubehör), Bedachungen (auch bituminöse), Isolierungen (Styropor, Styrodur, Mineralwolle etc.), Elektro (Leuchtmittel, Schalterserien, Elektroinstallationsmaterial etc.), Baufertigteile (Fenster, Dachfenster, Türen etc. inklusive Zubehör), Bodenbeläge (Teppich, Parkett, Laminat, Fliesen etc. inklusive Zubehör), Farben, Lacke, Putze (inklusive Zubehör), Mischmaschine und Rüttler, Tapeten (inklusive Zubehör), Eisenwaren (Schrauben, Dübel etc.), Maschinen und Werkzeuge, Sanitärinstallationen (Bad, Keramik, Heizkörper, Armaturen, Badausstattungen etc.), Beet- und Balkonpflanzen, Pflanzenerde, Pflanztöpfe, Pflanzringe, Rindenmulch, Zierkies, Zäune (Holz Metall, Kunststoff), Terrassenholz, Gartenmaschinen und -geräte, Flaschengase, Sichtschutzmatten, Gartenbewässerung, Rasendünger und -samen.

<sup>5</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage für ein Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Titisee-Neustadt - Berichtsentwurf, Lörrach, Oktober 2009, Abb. 57 (S. 157) sowie Regionalplan Südlicher Oberrhein, Begründung zu Plansatz 2.4.4.6 (Ziel) "Sortimentsliste zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten"; die hier vorgesehenen Teppiche sind eher den in dieser Liste aufgeführten Teppichböden (nicht zentrenrelevant) als den dort aufgeführten Teppichen (zentrenrelevant) zuzuordnen.

<sup>6</sup> Hornbach Baumärkte erreichten im Jahr 2016 eine Flächenleistung von 2.290 €/ m<sup>2</sup> VKF und waren damit die leistungsstärksten der von der Hahn-Gruppe ausgewiesenen Baumärkte; vgl. Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2017/18, S. 47. Der Zuschlag von mehr als 30% zu diesem Durchschnittswert zeigt, in welchem Ausmaß der Beurteilung damit ein worst case zugrunde liegt. Mit dem gerichtlich geforderten worst-case-Ansatz - vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 7.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08) - sollen die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten berücksichtigt werden.



## 2. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS

Das Vorhaben ist im Hinblick auf die verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung<sup>7</sup> zu bewerten.

- Angesichts der Einstufung von Titisee-Neustadt als Mittelzentrum<sup>8</sup> wird das **Konzentrationsgebot<sup>9</sup> eingehalten**.
- Da der Planstandort keinen Bezug zu Wohnbebauung aufweist, handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Somit ist das **Integrationsgebot<sup>10</sup> nicht eingehalten** - was angesichts der nicht zentrenrelevanten Kernsortimente aber nicht von Bedeutung ist.
- Der Standort liegt **außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte** des Regionalplans. **Zentrenrelevante Randsortimente** sind dementsprechend **auf maximal 800 m<sup>2</sup> VKF zu begrenzen** und die Verkaufsfläche muss sich der des Hauptsortiments deutlich unterordnen<sup>11</sup>.
- Die Kaufkraft im Bereich der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente beträgt im Mittelbereich Titisee-Neustadt rd. 15,5 Mio. €<sup>12</sup>. Der Planumsatz erreicht mit rd. 5,4 Mio. € nur gut ein Drittel dieser Kaufkraft. Damit kann eine **Verletzung des Kongruenzgebots<sup>13</sup> ausgeschlossen** werden.
- Nach dem **Beeinträchtungsverbot** darf ein großflächiges Planvorhaben
  - das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
  - die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen<sup>14</sup>.

---

<sup>7</sup> LEP 2002 sowie Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie), rechtsverbindlich seit September 2017.

<sup>8</sup> LEP, Anhang zu Plansatz 2.5.9 (Ziel).

<sup>9</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.2 (Ziel 1).

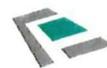
<sup>10</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.5 (nachrichtliche Übernahme); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.

<sup>11</sup> Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.6 (Ziel 3).

<sup>12</sup> IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018 sowie Statistisches Landesamt. Dabei wurde für die kleineren Gemeinden im Mittelbereich (am 31.12.16 weniger als 5.000 Einwohner) die durchschnittliche Kaufkraftkennziffer der größeren Gemeinden im Mittelbereich angesetzt.

<sup>13</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.4 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

<sup>14</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); ebenso Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.3 (Ziel).



Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind **Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes auszuschließen.**

Bei Sortimenten des langfristigen Bedarfs reicht es im Hinblick auf die verbraucher-nahe Versorgung aus, wenn in den zentralen Orten höherer Stufe entsprechende Angebote vorhanden sind. Damit sind auch **Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung innerhalb der Stadt Titisee-Neustadt auszuschließen.**

Somit verbleiben ausschließlich mögliche Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Funktion benachbarter zentraler Orte im Hinblick auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dabei sind **Auswirkungen auf die Kleinzentren im Mittelbereich Titisee-Neustadt<sup>15</sup> von nachgeordneter Bedeutung:** Selbst das größte von diesen, Löffingen<sup>16</sup>, erreicht bei den bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimenten lediglich eine Kaufkraft von rd. 3,1 Mio. €<sup>17</sup> - was bei Ansatz der durchschnittlichen Flächenleistung von Baumärkten<sup>18</sup> nur einer Verkaufsfläche von knapp 2.150 m<sup>2</sup> bzw. bei Berücksichtigung von Randsortimenten in einer Größenordnung von 25% einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.850 m<sup>2</sup> entspricht.

Eine **Beeinträchtigung der nächstgelegenen Oberzentren Freiburg und Villingen-Schwenningen ist auszuschließen:** Hier werden im Bereich der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente jeweils so hohe Umsätze erzielt, dass selbst bei einer einseitigen Betroffenheit Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der nächstgelegenen zentralen Orte niedrigerer Stufe (Mittelzentren Donaueschingen und Waldshut-Tiengen<sup>19</sup>, Unterzentren Kirchzarten<sup>20</sup>, Blumberg und Furtwangen im Schwarzwald sowie Kleinzentren Bräunlingen, Hüfingen und Vöhrenbach<sup>21</sup>) ist auf die folgenden Zusammenhänge zu verweisen:

---

<sup>15</sup> Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.3.4 (Ziel 1): Hinterzarten, Lenzkirch, Löffingen und Schluchsee.

<sup>16</sup> Zwar wird dem Nahbereich Löffingen im Regionalplan auch Friedenweiler zugerechnet (Begründung zu Plansatz 2.3.4), aber zum einen werden die Nahbereiche im Regionalplan nicht verbindlich vorgegeben und zum anderen ist das Planvorhaben von Friedenweiler schneller erreichbar als Löffingen; Grundlage: google maps.

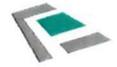
<sup>17</sup> IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018.

<sup>18</sup> gemaba: Baumarkt-Strukturdaten 2018, S. 10.

<sup>19</sup> LEP, Anhang zu Plansatz 2.5.9 (Ziel).

<sup>20</sup> Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.3.3 (Ziel 1).

<sup>21</sup> Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg 2003, Plansatz 2.1.3 u. 2.1.4 (jeweils Ziel).



- Im Bereich der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente wurde im Jahr 2009 in Titisee-Neustadt ein Umsatz von rd. 3 Mio. € errechnet<sup>22</sup>. Bei einer städtischen Kaufkraft in diesem Sortimentsbereich von rd. 4,5 Mio. €<sup>23</sup> bedeutete dies einen Abfluss von etwa 1,5 Mio. € entsprechend einem Drittel der Kaufkraft in der Stadt<sup>24</sup>.
- Wird dieser Umsatz mit der Kaufkraft im Mittelbereich Titisee-Neustadt in Höhe von rd. 15,5 Mio. € verglichen, so zeigt sich, dass das Planvorhaben in erster Linie bislang aus dem Mittelbereich abfließende Kaufkraft zurückholen würde.
- Wird berücksichtigt, dass eine derartige Rückholung abfließender Kaufkraft als gerechtfertigt und nicht raumordnerisch relevant anzusehen ist, ergäbe sich selbst bei Umverteilungen von mehr als 20%, dem Anhaltswert des Einzelhandelserlasses bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten<sup>25</sup>, dass diese nicht als Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zu werten wären.

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

### 3. ERGEBNIS

Es ist festzuhalten, dass die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung vom Planvorhaben eingehalten werden, sofern die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden:

- Während dies für sämtliche Ziele mit Ausnahme des Beeinträchtigungsverbots recht offensichtlich ist,
- wurde in der vorliegenden Stellungnahme begründet, warum auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots auszuschließen ist.

Insbesondere hinsichtlich Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot ist der hier zugrunde gelegte worst-case-Ansatz zentral (vgl. Kap. 1, Fußnote 6, S. 2): Die abgeleiteten Werte stellen jeweils deutliche Obergrenzen dar.

---

<sup>22</sup> Büro Dr. Acocella, a.a.O., Tab. 3 (S. 32).

<sup>23</sup> Zwischenzeitlich ist die städtische Kaufkraft in diesem Sortimentsbereich auf rd. 5 Mio. € angestiegen.

<sup>24</sup> Büro Dr. Acocella, a.a.O., Tab. A - 2 (S. 203).

<sup>25</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3.