



NEUBAU RAIFFEISENMARKT UND BAUCENTER IM GE ZARDUNA

Ausgangslage und Planvorhaben

Der bestehende Raiffeisen-Markt mit rd. 2.200 m² Verkaufsfläche entspricht aus Sicht des Betreibers nicht mehr den heutigen Maßstäben des Anbieters. Für das geplante Sondergebiet ist eine max. Verkaufsfläche von rd. 3.672 m² vorgesehen. Nach den Angaben des Betreibers¹ soll die max. Verkaufsfläche für den Einzelhandel insgesamt, inkl. Outdoor-Flächen, 2.490 m² betragen; der Rest wäre als Großhandel zu behandeln. Sofern für den Großhandelsbereich keine verlässliche und dauerhafte Zugangsbeschränkung für Einzelhandelskunden vorgesehen ist, ist der gesamte Markt als Einzelhandelsbetrieb zu betrachten; sicherheitshalber wird in dieser Stellungnahme davon ausgegangen.

Des Weiteren findet eine Unterscheidung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten statt. Danach sollen im Einzelhandelsbereich auf 96 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden und im Großhandelsbereich insgesamt 115 m². Bezogen auf den Gesamtmarkt beträgt der zentrenrelevante Sortimentsanteil somit insgesamt knapp 6% der Gesamtverkaufsfläche. In Bezug auf die Teilbereiche Einzel- und Großhandel betragen die Flächenanteile jeweils rd. 5 % im Einzelhandelsbereich und rd. 8% im Großhandelsbereich.

In der Aufstellung der zentrenrelevanten Sortimente wurden den Einzelsortimenten nach Sortimentsliste Kircharten die entsprechenden Verkaufsflächen zugeordnet, so dass eine transparente Zuordnung gewährleistet ist.

Mit dem Abriss des alten Marktes erlischt die dafür vorhandene Baugenehmigung, so dass für den neuen Markt eine erneute Baugenehmigung erteilt werden muss. Zudem muss geprüft werden, ob für den Neubau ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO erforderlich ist. Sofern dies zutrifft, ist eine raumordnerische Prüfung hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen durchzuführen. Auch wenn der Raiffeisen-Markt bereits vorhanden ist, muss das Vorhaben wie ein neues Vorhaben im Hinblick auf die Einhaltung der raumordnerischen Ziele Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot geprüft werden.

¹ Verkaufsflächenaufstellung des Betreibers vom 22.03.2017



Prüfung einer atypischen Fallgestaltung

Im Regelfall ist eine Überprüfung einer atypischen Fallgestaltung bei Baumärkten und baumarktähnlichen Einzelhandelsangeboten nicht erforderlich, da diese regelmäßig den Betriebstyp darstellen, den der Gesetzgeber bei der Formulierung des § 11(3) BauNVO zu Grunde gelegt hat. Da seitens des Betreibers allerdings angegeben wurde, dass rd. 33% der Verkaufsfläche dem Großhandel zuzuordnen ist, wird der Vollständigkeit halber diese Prüfung vorgenommen².

Die Atypik im Sinne des § 11 (3) BauNVO, wenn die städtebauliche Situation und die betriebliche Ausprägung des Planvorhabens nicht dem entsprechen, wie sich der Gesetzgeber die typische Situation vorgestellt hat, nämlich einen Einzelhandelsbetrieb mit einem Warenangebot auf einer Fläche ab 1.200 m² Geschossfläche, welches einen größeren Einzugsbereich erfasst und an einem Standort außerhalb integrierter Bereiche angesiedelt werden soll.

Unstreitig ist, dass die Lage in typischer Weise der städtebaulichen Situation entspricht, die mit dem § 11 (3) BauNVO erfasst werden sollte.

Das Betriebskonzept ist insofern atypisch, da hier Groß- und Einzelhandel „unter einem Dach“ angeboten werden sollen. Allerdings ist der „Einzelhandelsteil“ für sich betrachtet mit 2.490 m² Verkaufsfläche schon großflächig und im Übrigen bietet der Markt in seinen beiden Bestandteilen und jeder Bereich für sich genommen ein breites Warenangebot, das auf einen Kundenkreis außerhalb von Kirchzarten abzielt. Die Tatsache, dass hier auf 90% der Fläche nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen, ist in diesem Kontext unerheblich.

Es bleibt festzustellen, dass es aus gutachterlicher Sicht weder städtebauliche noch betriebliche Anhaltspunkte gibt, die eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 (3) Satz 4 BauNVO rechtfertigen.

² Vgl. dazu VGH, Urteil vom 13.07.2004, Az. 5 S 1205/03, Rn. 48ff juris.



Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchzarten

Der Grundsatz zur Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben lautet gemäß Einzelhandelskonzept:

*„Grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum, im Nahversorgungsbe-
reich Burg-Birkenhof sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Stand-
orten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen)*

*Großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht
integrierten (Einzelhandels-)Standorten“³*

„Neben den bereits bestehenden als Einzelhandelsstandorte profilierten Gewerbege-
bieten Am Keltenbuck und Zarduna sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an
bestehenden nicht integrierten Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der
branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen.“⁴

„... Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten
Hauptsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800
m² zu beschränken....“⁵

Gegen die Empfehlung, keine nahversorgungsrelevanten Sortimente z.B. in Baumärkten
zuzulassen, verstößt das Planvorhaben, allerdings beträgt der Umfang 40 m² (1,5% der
Einzelhandelsverkaufsfläche bzw. rd. 1% der Gesamtverkaufsfläche, so dass auf Grund
der absoluten Fläche eine Ausnahme gemacht werden kann, sofern keine regionalplane-
rischen Ziele dem entgegen stehen. Zudem gehören diese Lebensmittel traditionell zum
Konzept der ehemals landwirtschaftlich orientierten Raiffeisen-Märkte.

**Das Planvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der
Gemeinde Kirchzarten.**

³ Vgl. Büro Dr. Acocella: Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die
Gemeinde Kirchzarten, 14.06.2016, S. 68.

⁴ a.a.O., S. 81.

⁵ a.a.O., S. 68.



Prüfung der Vereinbarkeit mit den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen

Konzentrationsgebot

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach Plansatz 2.4.4.2 des Regionalplans Südlicher Oberrhein nur in zentralen Orten zulässig. Die Gemeinde ist Unterzentrum im Mittelbereich Freiburg und erfüllt daher diese Zielvorgabe.

Beeinträchtigungsverbot

Zur Absicherung des Vorhabens wird dieses insgesamt der Prüfung unterzogen, obwohl es sich kaum vom Bestand unterscheidet und somit keine wesentlichen neuen Umsatzumverteilungen erzeugen dürfte. Das Gesamtvorhaben umfasst insgesamt rd. 3.400 m² **nicht zentrenrelevante Sortimente**, die mit bau- und gartenmarkttypischen Sortimenten hinreichend umschrieben sind. Der Umsatz für diesen Markt dürfte bei rd. 6,8 Mio. € liegen. Das entsprechende Kaufkraftpotenzial in Kirchzarten liegt lt. IFH Kaufkraftdaten 2017 bei insgesamt knapp 6 Mio. €, so dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei max. rd. 113% liegt, so dass bei einer rechnerischen Vollversorgung der Kirchzarter Bevölkerung rd. 1 Mio. € aus dem Umland zufließen müsste.

Zum Verflechtungsbereich von Kirchzarten gehören die Gemeinden Buchenbach, Oberried, St. Märgen, St. Peter und Stegen mit einem weiteren Kaufkraftpotenzial von rd. 8,5 Mio. €, so dass das Planvorhaben mit seinem Umsatz lediglich rd. 47% des Kaufkraftpotenzials abdeckt. Im Verflechtungsbereich von Kirchzarten und in den westlich angrenzenden Stadtteilen von Freiburg gibt es zudem keinen weiteren nennenswerten Wettbewerb, der durch das Planvorhaben betroffen sein könnte.

Funktionale Verschiebungen werden durch das Planvorhaben nicht verursacht, da es nach Osten in relevanter Entfernung keinen weiteren zentralen Ort gibt und im Westen schließt sich Freiburg an, das ohnehin funktional nicht betroffen sein kann.

Eine städtebauliche Unverträglichkeit ist definitionsgemäß bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, zumal die Sortimente im Planvorhaben auch in Freiburg nicht zentrenrelevant sind.

Angesichts der Wettbewerbssituation im Umfeld und der Planumsatz-Kaufkraft-Relation sind städtebauliche und funktionale Beeinträchtigungen - selbst bei einem reinen Neuvorhaben ohne Vorprägung durch den aktuellen Bestand - durch das Planvorhaben auszuschließen.



Die zentrenrelevanten Sortimente umfassen ohnehin nur 211 m², wobei Lebensmittel und Haushaltswaren/ Bestecke mit je 40 m² Verkaufsfläche die größten Einzelsortimente sind. Selbst beim Sortiment Haushaltswaren/ Bestecke umfasst das Kaukraftpotenzial in Kirchzarten rd. 0,8 Mio. €, woraus sich eine Umsatz-Kaukraft-Relation von max. etwa 10% ergibt; anders ausgedrückt 90% der Kaukraft allein aus Kirchzarten werden an anderen Orten als im Planvorhaben gebunden.

Bei Lebensmitteln ist der max. Kaufkraftanteil noch deutlich kleiner. Selbst bei einem Umsatz von 0,16 € in diesem Sortimentsbereich, wird nur ein Kaufkraftanteil in Kirchzarten von deutlich unter 1% erreicht.

Auf Grund der Kleinteiligkeit des zentrenrelevanten Sortimentsbereiches ist eine städtebauliche und funktionale Beeinträchtigung der eigenen zentralen Bereiche und der Nachbargemeinden auszuschließen. Die Sortimentsaufteilung muss aber Gegenstand der planerischen Festsetzungen sein.

Kongruenzgebot

In der Begründung zum Plansatz 2.4.4.4 Kongruenzgebot heißt es, dass eine Verletzung vorliegt, *„wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes des Einzelhandelsgroßprojekts aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.“*

Angesichts der bereits dargestellten Umsatz-Kaukraft-Relationen im Gemeindegebiet von 113% und im Verflechtungsbereich von 47% ist nicht davon auszugehen, dass mehr als 30% des Planumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches kommen. Nennenswerte Kaufkraftpotenziale sind ohnehin nur in den benachbarten Stadtteilen Freiburgs festzustellen. Diese dürften sich wegen des erheblich umfangreicheren Wettbewerbsangebots überwiegend nach Freiburg selbst orientieren.

Angesichts der „frei“ verfügbaren Kaufkraftpotenziale innerhalb des Verflechtungsbereiches der Gemeinde Kirchzarten ist das Planvorhaben nicht betriebsnotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen. Angesichts des Wettbewerbsangebotes im Freiburger Stadtgebiet, dürfte auch aus diesem östlichen Stadtgebiet von Freiburg nur



ein begrenztes Kaufkraftpotenzial zu erwarten sein, welches kaum 30% des Planvorhabenumsatzes erreichen dürfte.

Auf Grund der Umsatz-Kaufkraft-Relation ist hinreichend sicher davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gilt vor allem für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Das Planvorhaben ist kein solcher Betrieb, so dass das Integrationsgebot hier nicht greift.

Lörrach, den 11.12.2017

Dr. Donato Acocella