



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

**Bauleitplanverfahren für den Kernbereich des  
"Ostseepark Schwentimental" zur Umsetzung des  
landesplanerischen Anpassungsverlangens**

**Zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme  
zu Festsetzungen im B-Plan**

- **Vereinbarkeit der Ostseeparkliste mit den  
landesplanerischen Leitsortimenten**
- **Ermöglichung einer Umnutzung in nicht  
auswirkungsrelevante Sortimenten**

**Bearbeiter:**

Dr. rer.pol. Donato Acocella

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 18.02.2020



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. OSTSEEPARKLISTE UND LANDESPLANERISCHE LEITSORTIMENTE</b>	<b>3</b>
<b>2.1 GRUNDSÄTZLICHE GUTACHTERLICHE BEURTEILUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2 ABWEICHUNGEN IM DETAIL</b> .....	<b>3</b>
2.2.1 Getränkeboxen.....	3
2.2.2 Haushaltselektrogroßgeräte.....	4
2.2.3 Topfblumen.....	4
<b>3. VERTRÄGLICHE UMNUTZUNGEN - VORSCHLAG FÜR OBERGRENZEN</b>	<b>5</b>
<b>4. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>8</b>



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung hat für den B-Plan Nr. 69 "Kernbereich Ostseepark" 2018/ 19 eine Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im Ostseepark erarbeitet<sup>1</sup>.

Die Stadt Schwentental hat das Büro Dr. Acocella beauftragt, zum einen die Ostseeparkliste mit dem Entwurf der landesplanerischen Leitsortimente (Stand: 17.05.18<sup>3</sup>) zu vergleichen (Kap. 2). Dies ist mit der Landesplanung abgestimmt<sup>4</sup>.

Der Intention des Anpassungsverlangens würde eine vollständige Umnutzung des Ostseeparks in ein Fachmarktzentrum ausschließlich mit Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Kernsortimenten entsprechen<sup>5</sup>. Allerdings ist auch für eine solche Umnutzung die Frage zu beantworten, ob damit ein Verstoß gegen raumordnerische Ziele und § 2 (2) BauGB bezüglich der Nachbargemeinden verbunden ist.

Angesichts der Ableitung der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente auf Grundlage von Sortimentslisten der Nachbargemeinden<sup>6</sup> können dabei wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden: Solche sind bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht möglich<sup>7</sup>.

Mithin können bei einer solchen Umnutzung vorrangig Beeinträchtigungen der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion sowie der verbrauchernahen Versorgung bedeutsam sein.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde dargelegt, dass eine vollständige Umnutzung nicht verträglich wäre:

- Bei einer vollständigen Umnutzung müssten die nie zentrenrelevanten Sortimente

---

<sup>1</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Bauleitplanverfahren für den Kernbereich des "Ostseepark Schwentental" zur Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens - Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentental" (inkl. Differenzierung der Sortimente) - Endbericht, Lörrach, Februar 2019.

<sup>3</sup> Dieser ist nach Auskunft des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung 6 - Landesplanung und Ländliche Räume, Referat 63 - Koordinierung von Raumannsprüchen und sektoralen Fachpolitiken, Rechtsangelegenheiten der Raumordnung vom 05.02.20 weiterhin aktuell.

<sup>4</sup> Mail Referat 63, a.a.O. vom 16.05.19 mit übermitteltem Lapla-Votum.

<sup>5</sup> Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.6, insbes. S. 26.

<sup>6</sup> Vgl. ebd. Kap. 4

<sup>7</sup> Ansonsten wäre die Einstufung als nicht zentrenrelevant inadäquat.



um rd. 49.100 m<sup>2</sup> auf 77.500 m<sup>2</sup> VKF zunehmen<sup>8</sup>.

- *"In den wesentlichen Sortimentbereichen (Teppiche/ Bodenbeläge, bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich - gemessen an maximalen Umverteilungen von 10% - [aber] lediglich ein vertraglicher Erweiterungsspielraum von 15.400 m<sup>2</sup> VKF"*<sup>9</sup>.

Selbst wenn als Maßstab für eine Unverträglichkeit eine Umverteilung von 20% herangezogen würde<sup>10</sup>, würde diese Einschätzung nach wie vor zutreffen: Selbst dann ergäbe sich in den o.g. wesentlichen Sortimentbereichen überschlägig lediglich ein vertraglicher Erweiterungsspielraum von knapp 31.000 m<sup>2</sup> VKF<sup>11</sup> - auch dieser liegt deutlich unter den 49.100 m<sup>2</sup> VKF bei einer vollständigen Umnutzung.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die in der Verträglichkeitsuntersuchung abgeleiteten, in Tab. 14 (S. 44) dargestellten Werte ohnehin nur für eine *insgesamt* im Ostseepark stattfindende Umnutzung, d.h. die Summe mehrerer solcher Umnutzungen relevant sind.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans ist die Frage aufgeworfen worden, ob für einzelne Umnutzungen - auch für Umnutzungen von einem nicht auswirkungsrelevanten Sortiment in ein anderes - eine "Unbedenklichkeitsschwelle" abgeleitet werden kann, um den bei solchen Umnutzungen erforderlichen Untersuchungsaufwand zu reduzieren.

Die Stadt Schwentental hat das Büro Dr. Acocella deshalb beauftragt, zum anderen einen Vorschlag für solche sicher verträgliche einzelne Umnutzungen zu erarbeiten (Kap. 3).

Die vorliegende Stellungnahme ergänzt unsere Verträglichkeitsuntersuchung im Hinblick auf die sinnvolle Umsetzung der abgeleiteten Ergebnisse im B-Plan.

---

<sup>8</sup> Büro Dr. Acocella, a.a.O., Kap. 5.6 (S. 26f.): Vom aktuellen Bestand (rd. 86.100 m<sup>2</sup> VKF) entfallen rd. 8.400 m<sup>2</sup> VKF auf nie zentrenrelevante Sortimente; würden 10% der Verkaufsfläche mit immer bzw. teils zentrenrelevanten Sortimenten belegt (= rd. 8.600 m<sup>2</sup>), so müsste sich bei einer vollständigen Umnutzung die Verkaufsfläche der nie zentrenrelevanten Sortimente um rd. 49.100 m<sup>2</sup> auf rd. 77.500 m<sup>2</sup> (= 86.100 - 8.600 m<sup>2</sup>) erhöhen.

<sup>9</sup> Ebd. S. 45. Die 15.400 m<sup>2</sup> sind die Summe der vertraglichen Erweiterungen in den aufgeführten Sortimenten in Tab. 14 (S. 44); diese vertraglichen Erweiterungen ergeben sich, wenn die jeweils gegen die Untersuchungsstädte/ -gemeinden ausgelösten Umverteilungen maximal 10% erreichen sollen.

<sup>10</sup> Dieser Wert wird beispielsweise im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3 als Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten angegeben.

<sup>11</sup> Bei einer Verdoppelung des Wertes für eine Unverträglichkeit verdoppelt sich der vertragliche Erweiterungsspielraum in etwa.



## 2. OSTSEEPARKLISTE UND LANDESPLANERISCHE LEITSORTIMENTE

Im Rahmen der Fortschreibung des LEP soll - als verbindliche Vorgabe - eine Liste zentrenrelevanter Leitsortimente aufgenommen werden. Dies ist beim B-Plan-Verfahren für den Ostseepark zu berücksichtigen.

### 2.1 GRUNDSÄTZLICHE GUTACHTERLICHE BEURTEILUNG

Die **Ostseeparkliste** in der aktuellen Fassung (inkl. Einstufung von Getränkeboxen als nicht auswirkungsrelevant) **entspricht grundsätzlich der vorliegenden Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente**: Nach Rücksprache mit der Landesplanung ergibt sich aus der Vorgabe nahversorgungsrelevanter Sortimente keine Erforderlichkeit, die Ostseeparkliste entsprechend zu untergliedern.

Allerdings gibt es bei einzelnen Sortimenten Abweichungen:

- Getränkeboxen sind im LEP Teil von Nahrungs-/ Genussmitteln,
- Elektrogeräte sind im LEP ohne weitere Spezifizierung enthalten,
- im LEP werden "Topfblumen" als zentrenrelevantes Sortiment aufgeführt.

Auf diese drei Teilbereiche ist im Folgenden einzugehen.

### 2.2 ABWEICHUNGEN IM DETAIL

#### 2.2.1 Getränkeboxen

Nach unserer Auffassung stellen Getränkeboxen zwar eine Artikelgruppe (und kein Sortiment) dar, die aber Besonderheiten aufweist, die eine Behandlung als nicht auswirkungsrelevant rechtfertigen. Diese Auffassung wird von der Landesplanung geteilt und für die Ostseeparkliste unterstützt.

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des LEP wird eine entsprechende Anpassung der Liste der Leitsortimente geprüft (z.B. "Nahrungs- und Genussmittel mit Ausnahme von Getränkeboxen" oder "... mit Ausnahme von Getränken in Getränkemärkten"). (Alternativ besteht die Möglichkeit, Getränkemärkte - trotz Vorgabe des nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevanten Leitsortiments Nahrungs-/ Genussmittel - in Bauleitplanverfahren auch ohne eine solche explizite Anpassung der Leitsortimente als Ausnahme zu behandeln.)

**Somit bestehen keine Bedenken gegen die Einstufung als nicht auswirkungsrelevant.**



### 2.2.2 Haushaltselektrogroßgeräte

Da der LEP bei Elektrogeräten nicht weiter spezifiziert, sind darunter zunächst auch Haushaltselektrogroßgeräte zu fassen.

Aus gutachterlicher Sicht gibt es allerdings nachvollziehbare Argumente gegen eine *zwingende* Zentrenrelevanz von Großgeräten (auch wenn es in Einzelfällen adäquat sein kann, diese in einer *örtlichen* Sortimentsliste als zentrenrelevant einzustufen). Diese Auffassung wird von der Landesplanung geteilt und für die Ostseeparkliste unterstützt.

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des LEP wird die Landesplanung eine entsprechende Anpassung der Liste der Leitsortimente vornehmen und nur Elektroklein-geräte aufführen.

**Somit bestehen keine Bedenken gegen die Einstufung als nicht auswirkungsrelevant.**

### 2.2.3 Topfblumen

Topfblumen werden in der Ostseeparkliste nicht erwähnt: Dort werden Schnittblumen, Floristik einerseits und Freilandpflanzen andererseits unterschieden.

Aus gutachterlicher Sicht ist mit der Kategorie Topfblumen eine gewisse Unschärfe verbunden, die zu Problemen hinsichtlich der Praktikabilität führen kann. Diese Auffassung wird von der Landesplanung grundsätzlich geteilt. Allerdings sollten in die Ostseeparkliste "Topfblumen für den Innenbereich" als auswirkungsrelevantes Sortiment ergänzt werden (während Topfblumen für den Freilandbereich in den Freilandpflanzen als nicht auswirkungsrelevantes Sortiment bereits enthalten sind). Eine entsprechende Anpassung wird die Landesplanung im Zuge der laufenden Fortschreibung des LEP für die Liste der Leitsortimente prüfen.

**Somit wären "Topfblumen für den Innenbereich" in der Ostseeparkliste (evtl. bei "Schnittblumen, Floristik") zu ergänzen.**



### 3. VERTRÄGLICHE UMNUTZUNGEN - VORSCHLAG FÜR OBERGRENZEN

Wie einleitend dargelegt (Kap. 1) würde es der Intention des Anpassungsverlangens entsprechen, wenn der Ostseepark vollständig in ein Fachmarktzentrum ausschließlich mit Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Kernsortimenten umgenutzt würde. Da aber eine Umnutzung "in einem Zug" aus den dargelegten Gründen nicht verträglich wäre, stellt sich in jedem einzelnen Fall die Frage der Verträglichkeit. Um solche - erwünschten - Änderungen nicht mit übermäßigem Untersuchungsaufwand zu erschweren, stellt sich die Frage, ob einzelne Umnutzungen *in einer geringen Größe* auch ohne weiteren Nachweis als unbedenklich angesehen werden können.

Als ein Hintergrund können die in der Verträglichkeitsuntersuchung abgeleiteten verträglichen Erweiterungen herangezogen werden. Allerdings sind die dort in der Tab. 14 (S. 44) dargestellten Werte für *insgesamt* im Ostseepark stattfindende Umnutzungen relevant. Da auch die Summe mehrerer Umnutzungen verträglich sein muss, sind entsprechende Schwellen bewusst niedrig zu wählen.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Umnutzungen in größerem Umfang, "*wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten*" (B-Plan Ziff. 1.1.2.2) ist dabei sichergestellt, dass durch die bewusst niedrig gewählten Schwellen grundsätzlich erwünschte Änderungen nicht verhindert werden.

In der folgenden Aufzählung sind sämtliche nicht auswirkungsrelevanten Sortimente mit der jeweils gutachterlich vorgeschlagenen Obergrenze für Umnutzungen im Einzelfall dargestellt, wobei jeweils das einzelne Sortiment von Bedeutung ist:

- Baustoffe/ Bauelemente 1.000 m<sup>2</sup> VKF,
- Bad- und Sanitärbedarf 800 m<sup>2</sup> VKF,
- Bodenbeläge 200 m<sup>2</sup> VKF,
- Boote und Zubehör 800 m<sup>2</sup> VKF,
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse 200 m<sup>2</sup> VKF,
- Campingartikel, Caravanzubehör 200 m<sup>2</sup> VKF,
- Eisenwaren, Beschläge 200 m<sup>2</sup> VKF,
- Farben, Lacke, Tapeten 200 m<sup>2</sup> VKF,
- Fliesen 200 m<sup>2</sup> VKF,





• Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	800 m <sup>2</sup> VKF,
• Getränke in Getränkemärkten	200 m <sup>2</sup> VKF,
• Haushaltselektrogroßgeräte	200 m <sup>2</sup> VKF,
• Heizungen, Kamine, Kachelöfen	400 m <sup>2</sup> VKF,
• Holz	1.000 m <sup>2</sup> VKF,
• Installationsmaterial	200 m <sup>2</sup> VKF,
• Kinderwagen/ -sitze	200 m <sup>2</sup> VKF,
• Kfz-Teile und Zubehör	200 m <sup>2</sup> VKF,
• Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	200 m <sup>2</sup> VKF,
• Maschinen, Werkzeuge	200 m <sup>2</sup> VKF,
• Matratzen	200 m <sup>2</sup> VKF,
• Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	2.000 m <sup>2</sup> VKF,
• motorisierte Fahrzeuge	1.000 m <sup>2</sup> VKF,
• Motorradbedarf	200 m <sup>2</sup> VKF,
• Nähmaschinen	100 m <sup>2</sup> VKF,
• Rollläden u. Markisen	400 m <sup>2</sup> VKF,
• Teppiche	200 m <sup>2</sup> VKF,
• Zoobedarf	200 m <sup>2</sup> VKF.

Bei Realisierung von Umnutzungen in dieser Größe ist durchgängig (Ausnahme Möbel) mit einem Umsatz von maximal rd. 1,5 Mio. € zu rechnen; in der überwiegenden Zahl der Sortimente, bei denen z.T. eine geringere Kaufkraft zu verzeichnen ist, liegt der Umsatz sogar (deutlich) unter 1 Mio. €.

Bei einem derart geringen Umsatz kann mit Sicherheit im Einzelfall, aber auch bei mehreren zeitgleichen Umnutzungen, eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden. Im Bereich Möbel kann der Umsatz zwar bis zu rd. 3 Mio. € im Einzelfall betragen, aber im Rahmen unserer Verträglichkeitsuntersuchung war eine Verträglichkeit für eine Erweiterung um mehr als 8.000 m<sup>2</sup> VKF abgeleitet worden.

Neben Erfahrungswerten und dem Bezug zu unseren Untersuchungen wurden für diese Vorschläge ergänzend Daten der BBE herangezogen:

- Die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 für das Bayerische Staats-



ministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie<sup>15</sup> sowie

- die entsprechenden Daten der baden-württembergischen IHKs<sup>16</sup>.

Soweit dort Mindestbetriebsgrößen aufgeführt werden, liegen diese durchgängig (Ausnahme: Möbel) über den vorgeschlagenen Maximalwerten für eine Umnutzung *ohne gutachterliche Beurteilung* im Einzelfall.

Dies bedeutet, dass i.d.R. bei einer Umnutzung zu entsprechenden Betrieben der gutachterliche Nachweis zu führen ist, dass eine solche Umnutzung verträglich ist, um eine ausnahmsweise Zulässigkeit zu erreichen.

**Die Festsetzung im B-Plan (Ziff. 1.1.2.1) soll dazu dienen, (zumindest für eine Umnutzung auswirkungsrelevanter in nicht auswirkungsrelevante Sortimente erwünschte) kleinere Umnutzungen auch ohne gutachterlichen Einzelnachweis zu ermöglichen.**

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Gesamtfläche der einzelnen nicht auswirkungsrelevanten Sortimente unbekannt ist und bleibt.

Dennoch ist zu beachten, dass solche Umnutzungen dem Anpassungsverlangen grundsätzlich entsprechen.

---

<sup>15</sup> BBE Handelsberatung/ IFH Retail Consultants: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München, 24. Oktober 2017.

<sup>16</sup> Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/ 2019 Baden-Württemberg.



#### 4. ZUSAMMENFASSUNG

Die Ostseeparkliste steht grundsätzlich in Einklang mit der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente (aktueller Entwurf, Stand: 17.05.18).

- Seitens der Landesplanung wird angestrebt, die Thematik Getränkekisten/ Getränke in Getränkemärkten zu berücksichtigen und bei Elektrogeräten zu präzisieren, dass nur Elektrokleingeräte ein Leitsortiment darstellen.
- Allerdings sollten in die Ostseeparkliste "Topfblumen für den Innenbereich" als auswirkungsrelevantes Sortiment ergänzt werden; seitens der Landesplanung wird geprüft, diese Differenzierung ebenfalls vorzunehmen ("Topfblumen für den Freilandbereich" nicht als Leitsortiment).

Eine Umnutzung bis zu den in Kap. 3 gutachterlich vorgeschlagenen Größen in einem Einzelfall führt aus unserer Sicht - selbst bei mehreren Umnutzungen - nicht zu einer Unverträglichkeit im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion der Nachbargemeinden und die verbrauchernahe Versorgung.

Die vorliegende Stellungnahme ergänzt unsere Verträglichkeitsuntersuchung im Hinblick auf die sinnvolle Umsetzung der abgeleiteten Ergebnisse im B-Plan. Durch die gewählten Festsetzungen im B-Plan ändert sich umgekehrt an den Aussagen in der Verträglichkeitsuntersuchung nichts.