



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Stellungnahme zur durch B-Plan  
geplanten Ermöglichung der Ansiedlung  
eines Supermarktes an der Postwiesenstraße  
in der Südweststadt  
in Pforzheim**

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, 27.11.2013



## **INHALTSVERZEICHNIS**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>                                | <b>1</b>  |
| <b>2. Beurteilung des Planstandortes</b>                                   | <b>2</b>  |
| <b>3. Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>4. Verbesserung der Nahversorgungssituation durch das Planvorhaben?</b> | <b>6</b>  |
| <b>5. Standortgerechte Dimensionierung des Planvorhabens?</b>              | <b>8</b>  |
| <b>6. Zusammenfassung</b>  | <b>12</b> |

## **FOTO-, KARTEN- und TABELLENVERZEICHNIS**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Foto 1: Planstandort Postwiesenstraße</b>   | <b>2</b>  |
| <b>Foto 2: Planstandort Postwiesenstraße</b>   | <b>2</b>  |
| <b>Karte 1: Von Anliegern der Postwiesenstraße abgeschätzter Einzugsbereich des geplanten Supermarktes</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Karte 2: (Lebensmittel-)Nahversorgungssituation im Umfeld des Planstandortes</b>  | <b>7</b>  |
| <b>Karte 3: (Lebensmittel-)Nahversorgungssituation im Umfeld des Planstandortes bei Realisierung des Planvorhabens</b>   | <b>7</b>  |
| <b>Tab. 1: Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €</b>  | <b>9</b>  |
| <b>Tab. 2: Kaufkraft im von Anliegern der Postwiesenstraße abgeschätzten Einzugsbereich des geplanten Supermarktes, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €</b> | <b>10</b> |





## 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Pforzheim (knapp 117.000 Einwohner<sup>1</sup>) ist im Stadtbezirk Südweststadt der B-Plan "Südlich der Postwiesenstraße" im Verfahren<sup>2</sup>, der einen Supermarkt mit 1.400 qm Verkaufsfläche (VKF) ermöglicht<sup>3</sup>. Zu diesem Vorhaben hat die CIMA eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet<sup>4</sup>.

Bereits zuvor hatte die CIMA das Gutachten zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes erstellt, in dem für die Südweststadt angesichts des bestehenden quantitativen Versorgungsdefizits<sup>5</sup> die *"Prüfung der Möglichkeiten zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes durch kleinflächige Anbieter"* empfohlen worden war<sup>6</sup>. Insgesamt hatte die CIMA für Pforzheim im Lebensmittelbereich ein Verkaufsflächenpotenzial von 2.200 qm bis zum Jahr 2020 prognostiziert<sup>7</sup>.

Im Stadtbezirk leben nach Angaben der Stadt Pforzheim gut 13.200 Einwohner<sup>8</sup>.

Lebensmittelmärkte finden sich dort mit Ausnahme eines kleinen Nahkauf nicht<sup>9</sup>.

Nach Auskunft der Stadt Pforzheim ist zum Einzelhandelsbestand gegenüber dem Zeitpunkt der Erhebung von CIMA nichts hinzugekommen; dagegen hätten die Schlecker-Märkte zwischenzeitlich geschlossen.

Die Stadt Pforzheim hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit einer gutachterlichen Kurzstellungnahme zur Angemessenheit eines Supermarktes in

---

<sup>1</sup> Einwohnerangabe des Statistischen Landesamtes, Stand: 30.06.13. Durch den Übergang von der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Fortschreibung der Zensusdaten war Ende 2011 ein Rückgang der Einwohnerzahl um rd. 5.500 (knapp 5%) zu verzeichnen.

<sup>2</sup> Im Dezember soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

<sup>3</sup> B-Plan "Südlich der Postwiesenstraße": Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.1 sowie Begründung Ziff. 5.7.1.

<sup>4</sup> CIMA: Stadt Pforzheim - Markt- und Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) an der Postwiesenstraße, Stuttgart, Juni 2012.

<sup>5</sup> CIMA: Stadt Pforzheim - Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005, Stuttgart, November 2010, Tab. 10 (S. 29): In der Südweststadt werden nur 13% der verfügbaren Kaufkraft im Lebensmittelbereich gebunden (Zentralität/ Bindungsquote). Mehr als 22 Mio. € fließen an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtbezirks. Vgl. auch ebd. S. 31, 69f. u. 80. Selbst wenn der aktuell von der CIMA für die Südweststadt höher angegebene Umsatz von ca. 4,9 Mio. € - CIMA 2012, a.a.O., S. 14 - und die in der Folge angestiegene Zentralität von 18-19% - ebd. S. 15 - berücksichtigt wird, ändert sich daran nichts Grundsätzliches.

<sup>6</sup> CIMA 2010, a.a.O., S. 80. Aktuell begründet die CIMA diesen Vorschlag mit den damals fehlenden Flächenverfügbarkeit; vgl. CIMA 2012, a.a.O., S. 19.

<sup>7</sup> CIMA 2010, a.a.O., S. 51.

<sup>8</sup> Einwohnerangabe der Stadt Pforzheim, Stand: 31.12.12.

<sup>9</sup> CIMA 2012, a.a.O., S. 14 mit Hinweis auf weitere kleine Spezialanbieter.



dieser Größe am vorgesehenen Standort beauftragt. Dabei sollte insbesondere auch überprüft werden, ob ein entsprechender Bedarf besteht.

Als weitere Grundlage dafür wurde der Planstandort am 15.11.13 besichtigt.

## 2. Beurteilung des Planstandortes

Der Standort des durch den B-Plan ermöglichten Supermarktes liegt in der Südweststadt (13.216 Einwohner<sup>10</sup>) im Stadtviertel 042 (5.690 Einwohner) in Hügellage, südlich der Postwiesenstraße<sup>11</sup>.

Derzeit findet sich dort eine Grünfläche.

Foto 1: Planstandort Postwiesenstraße



Quelle: eigenes Foto, November 2013

Foto 2: Planstandort Postwiesenstraße



Quelle: eigenes Foto, November 2013

Der Planstandort ist von Wohnbebauung umgeben, sodass es sich um einen integrierten Standort handelt. Damit ist das **Integrationsgebot**<sup>12</sup> **eingehalten**<sup>13</sup>.

Problematisch in der Südweststadt ist die Topographie: Auf dem Hügel sind derzeit keine Lebensmittelmärkte mit umfassendem Angebot vorhanden<sup>14</sup>, sodass sich sämtliche Einwohner des auch als Rodrücken bezeichneten Gebietes im Tal versorgen müssen.

- Nach einer Sonderauswertung der Stadt Pforzheim vom vergangenen Jahr, leben im Gebiet Rodrücken rd. 10.800 Einwohner (Stand: 31.12.11).

<sup>10</sup> Einwohnerangaben der Stadt Pforzheim, Stand: 31.12.12.

<sup>11</sup> Vgl. auch CIMA 2012, a.a.O., S. 9.

<sup>12</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); 1. Änderung Regionalplan 2015 Kapitel 2.9 - Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (9) (Vorschlag); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2

<sup>13</sup> Vgl. auch CIMA 2012, a.a.O., S. 25.

<sup>14</sup> Vgl. hierzu auch Fußnote 9 (S. 1).

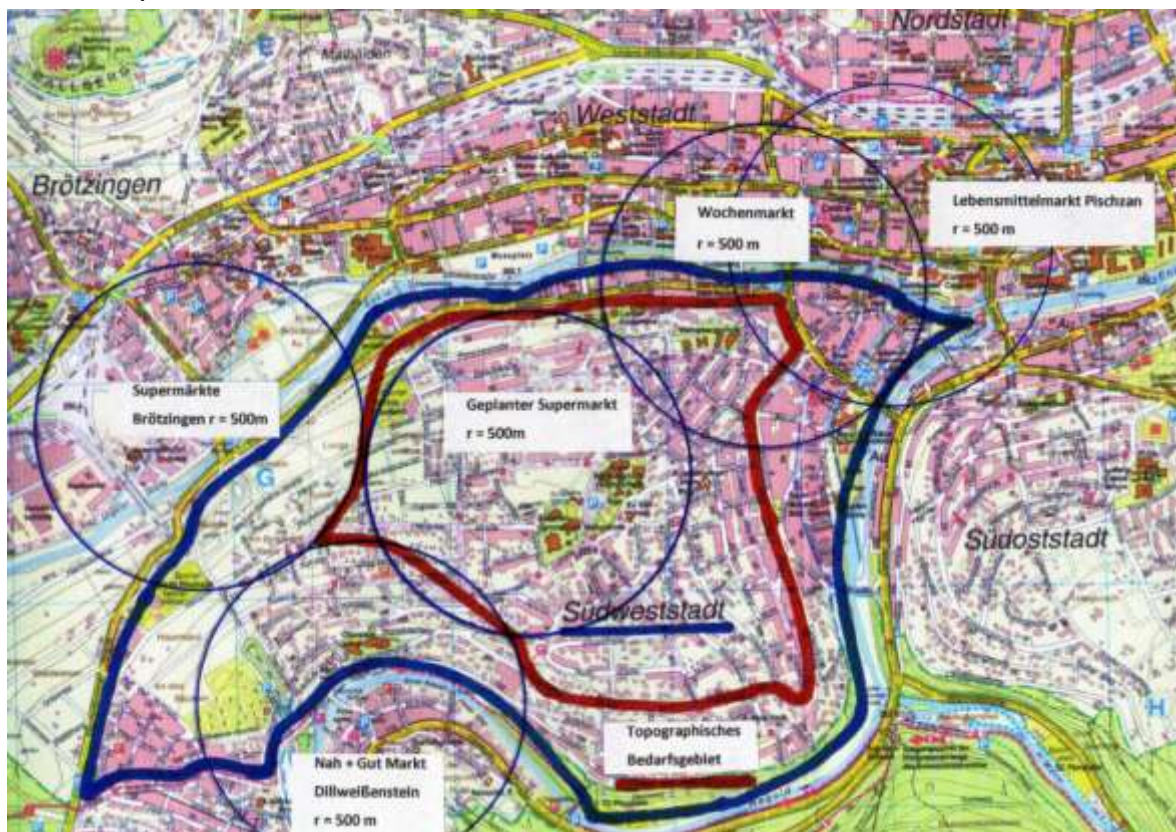


- Nach anderen Angaben leben nur 7.000 bis 8.000 Einwohner auf dem Hügel, der Rest in Tallage.

Auf Grundlage der Auswertung der Einwohnerdaten nach Baublöcken<sup>15</sup> leben

- im 500 Meter-Umkreis um den Planstandort gut 2.700 Einwohner und
- im 1.000 Meter-Umkreis um den Planstandort rd. 17.400 Einwohner.
- In dem Gebiet, für das der Supermarkt nach Einschätzung von Anliegern der Postwiesenstraße Versorgungsfunktion übernehmen würde (vgl. folgende Karte), leben gut 7.350 Einwohner.

**Karte 1: Von Anliegern der Postwiesenstraße abgeschätzter Einzugsbereich des geplanten Supermarktes**



Quelle: Karte am 26.11.13 übermittelt von RA Dr. Melchinger im Auftrag von Anliegern der Postwiesenstraße

Unabhängig davon,

- dass insbesondere im Westen und Südwesten fraglich ist, ob Einwohner auf dem Hügel tatsächlich nicht mehr dem Einzugsbereich des geplanten Supermarktes,

<sup>15</sup> Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim - Geschäftsbereich Kommunale Statistik: Pforzheimer Bevölkerung 2012 Daten und Informationen zum Pforzheimer Demographie-Check (Sonderschrift 154), Tab. 38 (S. 78ff.), Stand: 31.12.12 sowie Karten der Stadt Pforzheim mit Darstellung der Baublöcke.



sondern den im Tal liegenden Angeboten zuzuordnen sind, und

- dass die - unbestritten vorhandene - Nahversorgungsfunktion des Wochenmarktes sowohl zeitlich (zwei Tage/ Woche) als auch hinsichtlich der Angebotsbreite eingeschränkt ist<sup>16</sup>,

wurde diese Abgrenzung im Folgenden ebenfalls zugrunde gelegt.

### 3. Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens

Der Supermarkt soll 1.400 qm VKF umfassen.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus dem Urteil des BVerwG: *"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."*<sup>17</sup>

Für die Beurteilung der Dimensionierung ist zu berücksichtigen, dass Supermärkte neben Lebensmitteln regelmäßig auch andere Sortimente anbieten.

Neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel sind insbesondere Drogeriewaren zu erwarten<sup>18</sup>. Um die übrigen Flächen nicht unberücksichtigt zu lassen, wird im Weiteren davon ausgegangen, dass 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden<sup>19</sup>.

---

<sup>16</sup> Dementsprechend werden Wochenmärkte üblicherweise bei Einzelhandelsuntersuchungen nicht in die Betrachtung der Einzelhandelssituation einbezogen: Solche Untersuchungen beschränken sich auf den stationären Einzelhandel; bei der Betrachtung der Nahversorgungssituation werden nur Lebensmittelanbieter mit umfassendem Angebot einbezogen.

<sup>17</sup> BVerwG, Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

<sup>18</sup> Daneben sind insbesondere Schreibwaren und - in geringerem Umfang - Bekleidung, Tiernahrung, Haushaltswaren zu erwarten. Bei 1.400 qm VKF bleiben die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen aber unter 50 qm.

<sup>19</sup> Entsprechend dem B-Plan "Südlich der Postwiesenstraße" (Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.1 sowie Begründung Ziff. 5.7.1) sind die Randsortimente insgesamt auf 10% beschränkt.



Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebs-typenübergreifend statt<sup>20</sup>.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich um nahversor-gungs- und damit zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Märkte- und Zentren-konzeptes<sup>21</sup>; gemäß Regionalplan und Einzelhandelserlass handelt es sich dabei um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente<sup>22</sup>.

Für die Ableitung der zu erwartenden Umsätze wurden sortimentsbezogene Flächen-leistungen herangezogen. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurde dabei ei-nem worst-case-Ansatz entsprechend<sup>23</sup> die im Jahr 2012 erzielte Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern in Höhe von brutto rd. 5.755 €/ qm VKF<sup>24</sup> angesetzt<sup>25</sup>.

Damit ist in einem Markt mit 1.400 qm VKF ein Umsatz von rd. 8,1 Mio. € (rd. 7,2 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel<sup>26</sup> und rd. 0,8 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zu erwarten.

---

<sup>20</sup> Anders ließe sich beispielsweise gar nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

<sup>21</sup> Vgl. CIMA 2010, a.a.O., Tab. 16 (S. 76).

<sup>22</sup> 1. Änderung Regionalplan 2015 Kapitel 2.9 - Einzelhandelsgroßprojekte, Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente; Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.

<sup>23</sup> Mit einem solchen Ansatz sollen die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimiert werden; vgl. dazu z.B. OVG NRW: Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan für ein Ein-kaufszentrum 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).

<sup>24</sup> [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de).

<sup>25</sup> Diese Flächenleistung liegt um rd. 30% über der Flächenleistung von Supermärkten und um rd. 34% über dem von der CIMA angesetzten Wert (vgl. CIMA 2012, a.a.O., S. 20), sodass dies einen deutlichen worst case darstellt. Dass von einzelnen Betreibern höhere Flächenleistungen erreicht werden, spricht nicht gegen die Einschätzung als worst case: Der gerichtlich geforderte worst-case-Ansatz bedeutet nicht, dass nicht auch noch höhere Flächenleistungen denkbar (und in der Realität auch er-reichbar) sein können. Es soll lediglich vermieden werden, dass durch den Ansatz zu niedriger Wer-te eine nur scheinbare Verträglichkeit eines Vorhabens abgeleitet wird. Dabei ist stets zu berück-sichtigen, dass planungsrechtlich - selbst wenn Betriebstypen festgesetzt werden könnten - sicher keine bestimmten Betreiber festgesetzt (oder verhindert) werden können.

<sup>26</sup> Die CIMA hat lediglich einen Umsatz von rd. 5,4 Mio. € im Food-Bereich und von rd. 6 Mio. € insge-samt zugrunde gelegt; vgl. CIMA 2012, a.a.O., S. 20.



#### 4. Verbesserung der Nahversorgungssituation durch das Planvorhaben?

Zweifelsfrei ist für die Südweststadt ein quantitatives Defizit hinsichtlich der Versorgung mit Lebensmitteln zu verzeichnen<sup>27</sup>:

- 2010 wurden in der Südweststadt nur 13% der verfügbaren Kaufkraft im Lebensmittelbereich gebunden (Zentralität/ Bindungsquote).
- Damit sind per Saldo mehr als 20 Mio. € der im Stadtbezirk verfügbaren Kaufkraft an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtbezirks abgeflossen.

Der Supermarkt erreicht mit einem Umsatz von rd. 7,2 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel nur etwa ein Drittel dieses Abflusses: Selbst nach Realisierung wäre weiterhin ein Kaufkraftabfluss aus der Südweststadt zu verzeichnen<sup>28</sup>.

**Insofern trägt der Supermarkt zu einer Verbesserung der quantitativen Versorgungssituation im Stadtbezirk bei.**

Die räumliche Nahversorgungssituation im Umfeld des Planstandortes auf Grundlage der CIMA-Daten<sup>29</sup> ist in Karte 2 (folgende Seite) dargestellt. Dafür wurde um jeden Lebensmittelbetrieb ein Umkreis von 500 Meter gezogen: Innerhalb dieses Umkreises kann davon ausgegangen werden, dass die Einwohner das entsprechende Angebot zu Fuß erreichen können.

Es zeigt sich, dass im Umfeld des Planstandortes eine räumliche Nahversorgungslücke zu verzeichnen ist.

In der anschließenden Karte 3 ist dargestellt, wie sich die Nahversorgungssituation durch das Planvorhaben verändern würde.

Es ist zu erkennen, dass auch die **räumliche Nahversorgungssituation durch das Vorhaben deutlich verbessert** würde. Lediglich im Südwesten und im Osten zeigen sich geringfügige Überschneidungen mit bereits durch bestehende Betriebe abgedeckten Radien.

(Eine nicht vollkommen auszuschließende Schließung des Nahkauf (südöstlichster in den Karten dargestellter Anbieter) würde allerdings die Nahversorgungssituation in diesem Bereich verschlechtern.)

---

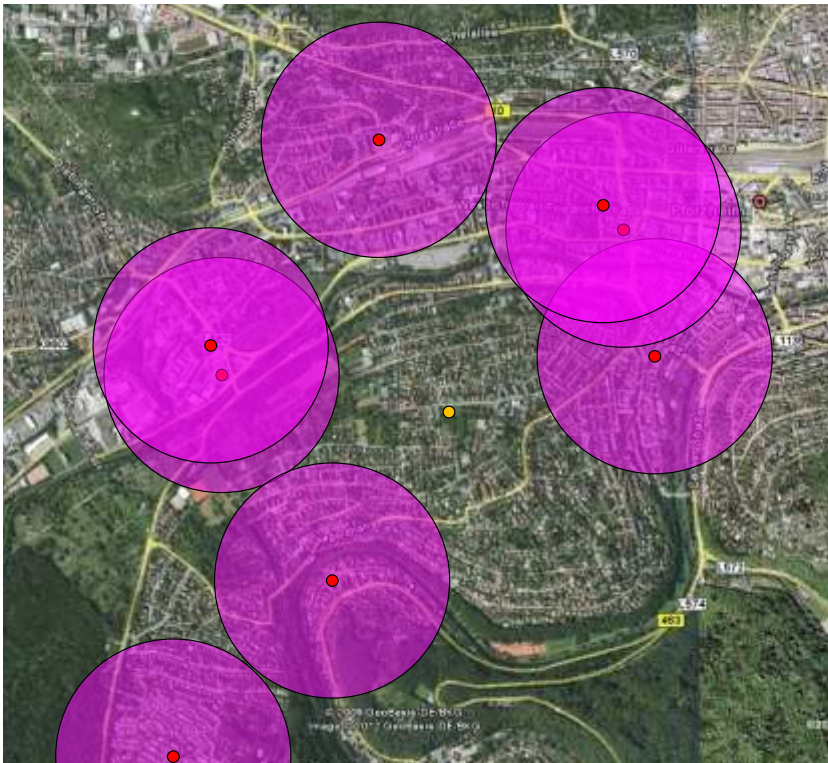
<sup>27</sup> Vgl. hierzu und zum Folgenden CIMA 2010, a.a.O., Tab. 10 (S. 29).

<sup>28</sup> Nach Auskunft der Stadt Pforzheim sind gegenüber 2010 keine neuen Anbieter im Lebensmittelbereich hinzugekommen.

<sup>29</sup> CIMA 2012, a.a.O., Abb. 9 (S. 18).

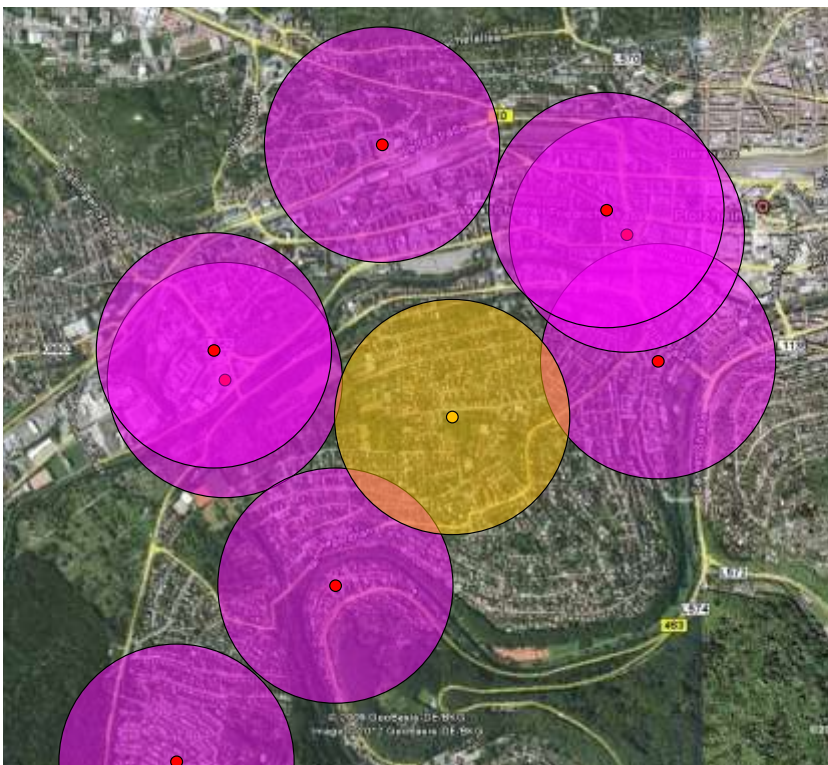


**Karte 2: (Lebensmittel-)Nahversorgungssituation im Umfeld des Planstandortes**



Quelle: CIMA 2012; eigene Bearbeitung

**Karte 3: (Lebensmittel-)Nahversorgungssituation im Umfeld des Planstandortes bei Realisierung des Planvorhabens**



Quelle: CIMA 2012; eigene Bearbeitung



## 5. Standortgerechte Dimensionierung des Planvorhabens?

Um zu beurteilen, ob das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, sind die zu erwartenden Umsätze (vgl. Kap. 3) mit der Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes zu vergleichen. Unter dem Aspekt des Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wäre es ideal, wenn jeder Lebensmittelbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (etwa 500 Meter Luftlinie) versorgen würde.

In der Realität wird allerdings dieser Idealfall - auch bei Neuansiedlungen - häufig nicht zu realisieren sein. Insofern ist die Frage der standortgerechten Dimensionierung nicht schon dann zu verneinen, wenn der Umsatz im Planvorhaben über die Kaufkraft im 500 Meter-Umkreis hinausgeht. Insbesondere ist dabei auch zu beachten, wie viel Kaufkraft in einem Umkreis von einem Kilometer vorhanden ist: Dadurch kann vermieden werden, dass sich in einem weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich eine falsche Einschätzung ergibt.

Die Kaufkraft ergibt sich aus der Einwohnerzahl im jeweiligen Gebiet und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel<sup>30</sup>.

- Im 500 Meter-Umkreis um den Planstandort leben gut 2.700 Einwohner,
- im 1.000 Meter-Umkreis um den Planstandort rd. 17.400 Einwohner (vgl. Kap. 2), wobei zu berücksichtigen ist, dass davon ein Teil in Tallage lebt,
- im von Anliegern der Postwiesenstraße abgeschätzten Einzugsbereich des geplanten Supermarktes leben gut 7.350 Einwohner<sup>31</sup>.

Im Sinne des verfolgten worst-case-Ansatzes blieb unberücksichtigt, dass

- im Umfeld des Planstandortes eine deutlich höhere Kaufkraftkennziffer als in der Stadt Pforzheim insgesamt zu erwarten ist und
- in Dillweißenstein durch neue Baugebiete die Einwohnerzahl ansteigen wird<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup> IFH Retail Consultants, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013. Da die Kaufkraft "von oben nach unten" ermittelt wird und die Ermittlung der Kaufkraftkennziffer noch auf Basis der fortgeschriebenen Volkszählungsdaten basierte, waren die durch den Übergang zum Zensus verursachten Änderungen der Einwohnerzahlen in Pforzheim (vgl. auch Fußnote 1, S. 1) zu berücksichtigen: Die nach Zensus geringere Einwohnerzahl führt zu höheren Ausgaben je Einwohner (und nicht zu einem geringeren Kaufkraftpotenzial in Pforzheim).

<sup>31</sup> Allerdings hatte eine Auswertung der Einwohnerzahlen für den Rodrücken im vergangenen Jahr ergeben, dass dort rd. 10.800 Einwohner leben (vgl. Kap. 2).

<sup>32</sup> Nach Auskunft der Stadt Pforzheim sind auf dem Hügel 250 Wohneinheiten zu erwarten.



In der folgenden Tabelle sind die Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes (500- und 1.000 Meter-Umkreis), die Planumsätze bei 1.400 qm VKF sowie die Relationen der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes nach Sortimentsbereichen dargestellt.

**Tab. 1: Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €**

| Sortiment               | Kaufkraft (KK) |                | Planumsatz | Relation zu KK im ... |                |
|-------------------------|----------------|----------------|------------|-----------------------|----------------|
|                         | 500 m-Radius   | 1.000 m-Radius |            | 500 m-Radius          | 1.000 m-Radius |
| Nahrungs-/ Genussmittel | 5,3            | 33,8           | 7,2        | 138%                  | 21%            |
| Drogerie/ Parfümerie    | 0,7            | 4,5            | 0,8        | 115%                  | 18%            |
| <b>Summe</b>            | <b>6,0</b>     | <b>38,2</b>    | <b>8,1</b> | <b>135%</b>           | <b>21%</b>     |

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

Quelle: Stadt Pforzheim; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2013); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass der Supermarkt zwar im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel eine um rd. 38% und im Bereich Drogerie/ Parfümerie eine um rd. 15% über den fußläufigen Einzugsbereich (500 Meter) hinausreichende Versorgungsleistung erbringen würde<sup>33</sup>. Aber wie dargestellt erscheint das alleinige Abstellen auf dieses nahe Umfeld für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung nicht adäquat.

Wird dementsprechend berücksichtigt, dass ein solcher Markt durchaus auch eine über den fußläufigen Nahversorgungsradius hinausreichende Versorgungsfunktion erfüllt, so zeigt sich in einer ersten Annäherung, dass die Kaufkraft der Einwohner im 1.000 Meter-Umkreis für den Supermarkt ausreicht: Dieser würde maximal ein gutes Fünftel der Kaufkraft binden und ist somit nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Umfelds von einem Kilometer angewiesen.

Der vorgesehene Supermarkt würde im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel mit einem Anteil von rd. 22% an der im 1.000 Meter-Umkreis verfügbaren Kaufkraft deutlich unter dem Marktanteil der Supermärkte (einschließlich große Supermärkte) im Lebensmittelbereich (rd. 37,8%<sup>34</sup>) bleiben.

<sup>33</sup> Für eine Vollversorgung des Nahversorgungsbereichs (500 Meter-Umkreis) würde ein Supermarkt mit gut 1.000 qm VKF ausreichen.

<sup>34</sup> EHI Retail Institute, Köln für 2012 nach www.handelsdaten.de.



In der folgenden Tabelle werden analog die Planumsätze mit der Kaufkraft im von Anliegern der Postwiesenstraße abgeschätzten Einzugsbereich des geplanten Supermarktes verglichen.

**Tab. 2: Kaufkraft im von Anliegern der Postwiesenstraße abgeschätzten Einzugsbereich des geplanten Supermarktes, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €**

| Sortiment               | Kaufkraft (KK) Einzugsbereich | Planumsatz | Relation zu KK Einzugsbereich |
|-------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|
| Nahrungs-/ Genussmittel | 14,3                          | 7,2        | 51%                           |
| Drogerie/ Parfümerie    | 1,9                           | 0,8        | 42%                           |
| <b>Summe</b>            | <b>16,2</b>                   | <b>8,1</b> | <b>50%</b>                    |

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

Quelle: Stadt Pforzheim; Schreiben RA Dr. Melchinger im Auftrag von Anliegern der Postwiesenstraße; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2013); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass der Supermarkt nur gut die Hälfte der in diesem Einzugsbereich vorhandenen Kaufkraft binden würde. Dieser Wert liegt zwar über dem Marktanteil von Supermärkten. Aber wenn ein bestimmter Betriebstyp - hier ein Supermarkt - im näheren Umfeld vorhanden ist, kann dieser auch einen deutlich über den durchschnittlichen Marktanteil hinausgehenden Anteil an der Kaufkraft binden, da die Einwohner entsprechend geringere Anteile ihrer Kaufkraft in anderen Betriebstypen (z.B. SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter) ausgeben werden.

Damit ist ein **Lebensmittelmarkt mit 1.400 qm VKF als standortgerecht dimensioniert** anzusehen.

**Der Markt würde damit auch das Kongruenzgebot<sup>35</sup> einhalten:** Wenn der Markt schon nicht existenznotwendig auf Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb des 1.000 Meter-Umkreises angewiesen ist, ist er erst recht nicht in einer Größenordnung auf solche Zuflüsse angewiesen, die der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als Kennzeichen für eine Verletzung des Kongruenzgebotes angibt<sup>36</sup>.

<sup>35</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); 1. Änderung Regionalplan 2015 Kapitel 2.9 - Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (2) (nachrichtliche Übernahme); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

<sup>36</sup> Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 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." Selbst wenn nur die Kaufkraft der Stadt Pforzheim herangezogen wird (und nicht diejenige im Mittelbereich), zeigt ein Anteil des Planumsatzes von max. rd. 3%, dass der Markt mit 1.400 qm VKF von einer Verletzung des Kongruenzgebotes weit entfernt ist.





Ergänzend kann berücksichtigt werden, dass die CIMA 2010 für Pforzheim insgesamt im Lebensmittelbereich ein Verkaufsflächenpotenzial von 2.200 qm bis zum Jahr 2020 prognostiziert hatte<sup>37</sup>.

Selbst bei Realisierung des Supermarktes verbleibt damit ein deutlicher Spielraum, um die Nahversorgung an anderen Standorten in der Stadt zu verbessern.

---

<sup>37</sup> CIMA 2010, a.a.O., S. 51.



## 6. Zusammenfassung

Der vorgesehene Supermarkt ist in der Größe von 1.400 qm VKF verträglich:

- In der Südweststadt ist ein erheblicher Abfluss von Kaufkraft an Standorte außerhalb des Stadtbezirks zu verzeichnen. Dieser würde durch das Vorhaben reduziert (vgl. Kap. 4).
- Im Stadtbezirk besteht darüber hinaus im Umfeld des Marktes eine Nahversorgungslücke: Diese würde durch den Supermarkt geschlossen (vgl. Kap. 4).  
Beides würde dazu beitragen, dass die mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung auch verfolgte Reduzierung von motorisiertem Verkehr ebenfalls erreicht würde.
- Der Standort ist als integriert einzustufen (vgl. Kap. 2).
- Das Vorhaben ist als standortgerecht dimensioniert anzusehen, wenn nicht ausschließlich auf die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (500 Meter) abgestellt wird. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn auf die Einwohner in dem Gebiet abgestellt wird, für das der Supermarkt nach Einschätzung von Anliegern der Postwiesenstraße Versorgungsfunktion übernimmt (vgl. Kap. 5).
- Vor dem Hintergrund des für die Gesamtstadt prognostizierten Flächenpotenzials bleibt auch nach Realisierung des Supermarktes ausreichend Entwicklungsspielraum für eine Verbesserung der Nahversorgung an anderen bisher unterversorgten Standorten.

Angesichts des Wohnumfeldes sollte auf eine architektonisch ansprechende Gestaltung des Gebäudes und seines Umfeldes geachtet werden.

Obwohl verkehrliche und städtebauliche Aspekte nicht Bestandteil der vorliegenden Kurzstellungnahme waren, ist zu beachten, dass ein *Nahversorger* im eigentlichen Sinne bei standortgerechter Dimensionierung unterdurchschnittlich Verkehr erzeugt.

Städtebaulich ist eine Standardlösung "Kiste mit großem Parkplatz für 100 Pkw" nur schwer vorstellbar. Hier sind in jedem Fall auch andere, städtebaulich dem Umfeld angemessene städtebaulich-funktionale Lösungen, unter Ausnutzung der Geländetopographie, zu prüfen und umzusetzen.