per E-Mail: anna.sucheta-bock@tuttlingen.de

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (0) 71 41 / 93 60-0
Telefax: +49 (0) 71 41 / 93 60-10

E-Mail info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

Stadt Tuttlingen
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung
Frau Sucheta-Bock
Rathausstraße 1
78532 Tuttlingen

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
BE HMA wym	**+49 (0) 71 41 / 93 60 – 31**	**markus.hertner@gma.biz**	**03.07.2019**

Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse der geplanten Verlagerung des Lidl-Lebensmittelmarktes in Tuttlingen

Sehr geehrte Frau Sucheta-Bock,

gerne gehen wir auf die Ausführungen des Regierungspräsidiums Freiburg i. Brsg. ein und erläutern, weshalb wir eine mögliche Standortverlagerung des Lidl-Marktes positiv bewerten. Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums und den dort angeführten Kritikpunkten sind folgende Aussagen zu treffen:

Lage des Standorts außerhalb des Vorranggebietes

Das Regierungspräsidium Freiburg i. Brsg. führt an, dass der beabsichtigte Verlagerungsstandort des Lidl-Marktes außerhalb des regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebietes liegt. Dieses konzentriert sich weitgehend auf den dicht bebauten Innenstadtkern von Tuttlingen, in dem sich großflächige Lebensmittelmärkte nur schwer bzw. gar nicht realisieren lassen. Die Bestandsaufnahme der Versorgungsstrukturen macht diesen Umstand deutlich. Innerhalb des ausgewiesenen Vorranggebietes sind mit Ausnahme des Anbieters Edeka am äußersten westlichen Rand und des kleinflächigen, bedingt wettbewerbsfähigen Nahversorgers Neukauf keine wesentlichen Lebensmittelanbieter vorhanden. Damit sind lediglich zwei von dreizehn dem Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnenden Anbieter innerhalb des Vorranggebietes angesiedelt. Damit wird die Grundversorgung in Tuttlingen derzeit faktisch nicht im Vorranggebiet, sondern auf Stadtteilebene gesichert. Eine Verlagerung bestehender Anbieter in das Vorranggebiet oder eine umfangreiche Weiterentwicklung dort bereits vorhandener Anbieter ist aufgrund der städtebaulichen Situation perspektivisch nicht möglich.

Gesamtstädtische Ziele

Aus diesem Grund hat die Stadt Tuttlingen das Ziel formuliert, die dezentrale bzw. auf Stadtteilebene organisierte Nahversorgung zu stärken. Dies schließt explizit die Bestandssicherung vorhandener Standorte durch eine Verlagerung und/oder eine Verkaufsflächenerweiterung ein. Dieses gesamtstädtische Ziel umfasst ausdrücklich auch Anbieter außerhalb der Innenstadt, sofern durch eine Verlagerung oder Verkaufsflächenerweiterung der zentrale Versorgungsbereich oder andere gewachsene Nahversorgungslagen nicht negativ betroffen sind (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Tuttlingen, 2016). Wie die vorgelegte Auswirkungsanalyse über die Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes an der Stockacher Straße aufzeigt, sind solche negativen städtebaulichen Wirkungen auszuschließen.

Versorgungsfunktion des Marktes

Ein weiterer Punkt, der für eine Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes spricht, ist der Umstand, dass dieser gemeinsam mit dem im Standortumfeld gelegenen Kaufland sowie dem weiter entfernten Edeka-Markt an der Neuhauser Straße eine kleinräumige Versorgungsfunktion für die östliche Kernstadt von Tuttlingen hat. Aufgrund des Vorhandenseins eines weiteren Lidl-Marktes im nördlichen Stadtgebiet sowie weiteren Discountmärkten in Tuttlingen ist nicht davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet über den in der Auswirkungsanalyse festgelegten Bereich hinaus erstreckt.

Mit Blick auf die Gesamtstadt ist der zum Einzugsgebiet des Lidl-Marktes zählende Bereich (einschließlich der beiden dem Nahbereich zugehörigen Gemeinden Emmingen-Liptingen und Neuhausen ob Eck) unterversorgt. Die Kennziffer[1] der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner verdeutlicht diesen Umstand. Innerhalb des Einzugsgebietes des Lidl-Marktes wird ein Wert von nur rd. 360 m² VK / 1.000 EW erreicht. Zum Vergleich: die Gesamtstadt Tuttlingen erreicht einen Wert von rd. 620 m² VK / 1.000 EW im Lebensmittelbereich. Eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 225 m², die im Zuge der Verlagerung vorgesehen ist, würde folglich zu einer Stärkung der Versorgungsstrukturen in der östlichen Kernstadt beitragen und somit eine räumlich ausgewogene Versorgungsstruktur sichern.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch die Verlagerung und den damit einhergehenden Neubau der Lidl-Filiale in der Nähe des bestehenden Marktes die derzeitige Situation deutlich verbessert wird. Derzeit ist der Markt bedingt leistungsfähig und für Kunden begrenzt attraktiv. Durch die Verlagerung entlang der Stockacher Straße verbessert sich nicht nur die städtebauliche Situation am Standort (Revitalisierung einer langjährigen Gewerbebrache und Optimierung der Verkehrssituation durch den Neubau eines Kreisverkehrs), der Markt ist auch hinsichtlich seiner Exposition und Sichtbarkeit sowie bezogen auf sein Einzugsgebiet in seiner Erreichbarkeit besser aufgestellt. Damit wird nicht nur der Standort im östlichen Stadtgebiet langfristig gesichert, sondern auch durch die verstärkte Kundenbindung aus dem Nahbereich eine Reduktion von Einkaufsverkehren an andere Standorte (der Lidl-Markt im Norden der Stadt Tuttlingen wurde in der Vergangenheit sehr leistungsfähig und attraktiv aufgestellt, so dass davon auszugehen ist, dass dieser von Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet präferiert wird) vermieden werden.

[1] Betriebe < 400 m² VK, ohne Spezialanbieter wie Bio- oder Getränkemärkte.

Raumbedeutsamkeit

Ein Steuerungsbedarf im Zusammenhang mit der Verlagerung bzw. Erweiterung von Lebensmittelmärkten oder grundsätzlich großflächigen Einzelhandelsvorhaben durch die Raumordnung und Landesplanung ergibt sich aus einer möglichen Raumbedeutsamkeit des Vorhabens. Da sich das Einzugsgebiet des Marktes auf die Stadt Tuttlingen selbst und dort lediglich auf einen Teilbereich der Stadt (rd. 70 % der Einwohner im Einzugsgebiet stammen aus Tuttlingen) konzentriert, ist – sofern durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Tuttlingen oder dem Umland auftreten – eine Raumbedeutsamkeit des Vorhabens nicht vorhanden.

Vereinbarkeit mit der europäischen Rechtsprechung

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die durch das Regierungspräsidium getroffene Aussage, dass eine Standortverlagerung und -erweiterung nicht für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, grundlegend der EU-Richtlinie über die Niederlassungsfreiheit und den freien Dienstleistungsverkehr (Richtlinie 2006 / 123 / EG) widerspricht. Nach dieser darf die Ausübung einer Tätigkeit bzw. deren Genehmigung dieser nicht von einem Nachweis ihres Bedarfs oder eine Marktnachfrage abhängig sein. Eine Nichtzulassung der Standortverlagerung, die u. a. auf Basis einer Erforderlichkeitsprüfung begründet wird, verstößt damit gegen europäisches Recht.

Wir regen an, auf dieser Basis nochmals das Gespräch mit dem zuständigen Regierungspräsidium Freiburg zu suchen. Sollten Sie noch weitere Fragen haben, so stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH

ppa. Gerhard Beck
Dipl. Geogr.

Markus Hertner
M. Sc. Wirtschaftsgeographie