

Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Laupheim

Beschluss zur öffentlichen Beteiligung im Gemeinderat: 19.01.2026

Öffentliche Auslegung, ortsübliche Bekanntmachung: 31.01.2026

Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet sowie Auslegung der Planunterlagen im Rathaus: 02.02.2026 bis 06.03.2026

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), Anschreiben: 30.01.2026, Frist: 06.03.2026

Beschluss zur erneuten öffentlichen Beteiligung im Gemeinderat: 27.04.2026

Stand: 08.04.2026

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen stellen sich wie folgt dar:

Nr.	Verfasser/ Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	Gemeinde Mietingen Kirchstraße 4 88487 Mietingen 02.02.2026	Vielen Dank für die Beteiligung. Die Gemeinde Mietingen hat keine Bedenken und gibt keine Stellungnahme ab.	Kein Abwägungsbedarf.
2	Gemeinde Schemmerhofen Hauptstraße 25 88433 Schemmerhofen 03.02.2026	Vielen Dank für untenstehende Beteiligung. Seitens der Gemeinde Schemmerhofen bestehen keine Einwände. Planungen bei der Gemeinde Schemmerhofen, die Auswirkungen auf das Konzept haben könnten, gibt es momentan nicht. Viel Erfolg beim weiteren Verfahren.	Kein Abwägungsbedarf.
3	Gemeinde Hüttisheim Hauptstraße 33 89185 Hüttisheim 24.02.2026	In der letzten Gemeinderatsitzung haben wir die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beraten und folgenden Beschluss gefasst: „Der Gemeinderat nimmt den Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Laupheim zur Kenntnis, gegen die Planung werden keine Einwendungen erhoben.“	Kein Abwägungsbedarf.
4	Regionalverband Donau-Iller Schwambergerstr. 35 89703 Ulm	Vielen Dank für die Beteiligung an der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Laupheim. Aus regionalplanerischer Sicht geben wir folgende Hinweise:	

26.02.2026

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum verändert sich nur leicht gegenüber der bisherigen Fassung aus dem Jahre 2021. Auch die Veränderungen lassen sich aus dem regionalplanerisch festgelegten zentralörtlichen Versorgungskern der Stadt Laupheim ableiten. Damit entspricht die vorgelegte Abgrenzung dem Plansatz B IV 2 Z (5) des Regionalplans Donau-Iller.

In der Laupheimer Sortimentsliste soll das Sortiment „Parfümerie und Kosmetika“ den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Damit wäre dieses Sortiment z. B. in Nahversorgungsstandorten, die sich auf eine Ausnahme nach Plansatz B IV 2 Z (2) Regionalplan Donau-Iller berufen, nicht mehr zulässig. Die regionale Sortimentsliste gemäß Plansatz B IV 2 Z (9) Regionalplan Donau-Iller legt dieses Sortiment als nahversorgungsrelevant fest. Dies begründet sich durch den branchentypischen Sortimentsmix der Drogeriemärkte, welcher dieses Sortiment enthält. Drogeriemärkte sollen jedoch zur Nahversorgung beitragen. Da der Regionalplan Donau-Iller diesbezüglich keinen Ausformungsspielraum bietet, regen wir dringend an, das Sortiment „Parfümerie- und Kosmetika“ den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Für die Zulässigkeit des Sortiments in den zentralörtlichen Versorgungskernen (bzw. im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Laupheim) ist dies unschädlich, da die nahversorgungsrelevanten Sortimente zugleich zentrenrelevant sind.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Laupheim macht im Weiteren Gebrauch von der Möglichkeit, einzelne regionalplanerisch festgelegte „i. d. R. zentrenrelevanten Sortimente“ den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Das begrüßen wir ausdrücklich, da dies zu einer ortsspezifisch angepassten Sortimentsliste führt.

Der Anregung wird gefolgt.

Das Sortiment „Parfümerie und Kosmetika“ wurde im EHK Laupheim den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Wird zur Kenntnis genommen.

5 IHK Ulm
Olgastraße 95-101
89073 Ulm

02.03.2026

Vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Wir nehmen als Träger öffentlicher Belange gerne Stellung. Das letzte Einzelhandelskonzept stammt aus dem Jahr 2021 und hat damit eine vergleichsweise kurze Laufzeit.

Kein Abwägungsbedarf.

Die kurze Laufzeit bzw. die vergleichsweise kurze Zeitspanne zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist auf die Erstellung des Konzepts von 2021 während der Corona-Pandemie zurückzuführen. In diesem Kontext wurde die Fortschreibung angestrebt, um die pandemiebedingten Veränderungen im Einzelhandelsbesatz und die aktuellen Herausforderungen aufzugreifen und konzeptionell entsprechend zu würdigen.

Diesmal gab es wohl kein Abstimmungstreffen im Vorfeld?

Kein Abwägungsbedarf

In diesem Kontext hat keine umfassende Fortschreibung mit Arbeitskreisbeteiligung stattgefunden, vielmehr sollten die konzeptionellen Steuerungsmechanismen vor dem Hintergrund der pandemiebedingten Veränderungen und Herausforderungen überprüft, aktualisiert, angepasst und fortgeschrieben werden. Eine grundsätzliche konzeptionelle Neuausrichtung ist im Rahmen der Fortschreibung dabei nicht erfolgt.

Die IHK Ulm begrüßt die Einzelhandelskonzepte in unserem Gebiet, die eine bessere Steuerung von Einzelhandelsprojekten und Anpassungen auf Marktveränderungen ermöglichen und die Innenstädte stärken sollen. Der vorliegende Entwurf ist wieder sehr ausführlich. Besonders interessant ist die gründliche Markt- und Standortanalyse. Obwohl ich den Standort Zeppelinstraße mit Schuh Schweizer und Fahrradbar in der Analyse vermisst habe.

Insgesamt habe ich zum Konzept keine grundsätzliche Kritik und möchte lediglich zu einige Punkten Anmerkungen machen:

- Zu 4.1.2 angebotsseitige Aspekte

Einen ausgesprochenen Trend zur großen Fläche kann ich nur bei Gütern des täglichen Bedarfs erkennen, dann auch nur auf der grünen Wiese. Filialisten wie Media Markt oder H+M gehen zurzeit eher auf kleinere Flächen beziehungsweise ziehen sich aus Standorten zurück. Media Markt testet gerade Kleinflächen in 1a Lagen mit einem Smart-Konzept (ca. 50m²). Dies aber nur in Großstädten mit hoher Frequenz.

Wird zur Kenntnis genommen.

- Zu 4.3. Ergänzung zur Befragung der Innenstadtakteure.
Uns liegt eine Auswertung von Handyerfassung durch Nielsen / GfK in der Laupheimer Innenstadt 2024 vor. Demnach kommen nur 23% der Innenstadtbesucher aus dem PLZ-Gebiet Laupheim 88471. Sie finden die Ergebnisse im Anhang.

Wird zur Kenntnis genommen.

- Zu 5 Leitlinien.
Auch aus meiner Sicht ist der Einzelhandel in Laupheim außerhalb der Innenstadt gut aufgestellt. Daher sollte das **1. Ziel** heißen: Stärkung der Innenstadt. Davon hängt die Standortattraktivität ab. Eine Stärkung der Zentralität als Ziel wäre, wenn überhaupt, nur über neue großflächige Betriebe erreichbar. In Zeiten in denen gerade Großbetriebe immer mehr Randsortimente aufnehmen (siehe Baumärkte, Saturn/Bücher, LEH...) ist dieses Ziel für die Innenstadt schädlich. Beispiel Riedlingen sehr hohe Zentralität bei leerer Innenstadt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Stärkung der Innenstadt wird mit dem zweiten Ziel „Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche“ konkretisiert. Darüber hinaus wird im Zentrenkonzept die Innenstadt Laupheim durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, die Sortimentsliste sowie die Ansiedlungsleitsätze als grundsätzlich prioritärer Positivstandort für den Einzelhandel ausgewiesen, womit das Ziel der Innenstadtstärkung konsequent verfolgt wird.

4. Ziel Ergänzung durch Sonderstandorte außerhalb der Innenstadt – aus meiner Sicht nicht zielführend. Die Standorte sind jetzt schon über das ganze Stadtgebiet verteilt. Weitere Standorte würden zu einer Kannibalisierung führen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bei den Zielen handelt es sich um die übergeordneten Entwicklungsziele, die im Konzept weiter spezifiziert werden. Zudem geht es hierbei nicht um die Ausweisung neuer Sonderstandorte, sondern insb. um den bestehenden Sonderstandort „Neue Welt“.

- Zu Tabelle 8 – sortimentspezifische Handlungsbedarfe
 - Freizeit/ Hobby – Angebotsergänzungen durch Fachgeschäfte im Bereich Spielwaren/Hobby/ Musikinstrumente sind zwar wünschenswert aber aus unserer Sicht unrealistisch. Gerade im Bereich Spielwaren haben die Betreiber in unseren Klein- und Mittelzentren Probleme Nachfolger zu finden. Im Bereich Musikinstrumente hat sich der Markt enorm konzentriert. Große Anbieter wie Thomann, Reisser oder Session dominieren.
 - Unterhaltungselektronik & Haushaltsgeräte. In diesem Bereich gibt es noch Elektrofachbetriebe, die auch noch weiße Ware vertreiben. Neuansiedlungen, etwa eines Fachmarkts sind sehr unwahrscheinlich.
- Zu 6.1.3.ZVB Innenstadtzentrum Laupheim

Es ist erfreulich, dass die im vorherigen Konzept aufgenommene „Entwicklungssachse Mittelstraße“ nicht mehr aufgenommen wurde (Abb.:23).
- Tz 6.1.4.
 - Nahversorgungszentrum Biberacher Straße, Nähe Kreisel. In Abb. 25 ist eine Potentialfläche ausgewiesen. Dies halten wir für ein falsches Signal. Schon der bestehende Betrieb im mittelfristigen Bedarf ist eine Schwächung des eigentlichen Innenstadtzentrums. Das NVZ hat so gut wie keine Wechselwirkung mit der Innenstadt, wirkt abgeschlossen. Hier sollten keine Erweiterungsmöglichkeiten gebildet werden. Dies widerspräche auch den formulierten Entwicklungszielen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei den dargestellten Entwicklungsperspektiven handelt es sich um theoretische Potenziale, die in erster Linie als Orientierungswerte dienen. Es ist zutreffend, dass deren praktische Umsetzung vor dem Hintergrund aktueller Trends (siehe Kapitel 4.1) nur eingeschränkt realisierbar ist. Potenzielle Entwicklungen in den genannten Warengruppen sind räumlich vorrangig auf die Innenstadt Laupheim zu fokussieren.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

„Entwicklungsmöglichkeiten bestehen durch die Neuansiedlung von Einzelhandel oder ergänzenden Nutzungen in dem nördlich an den ZVB angrenzenden Ergänzungsbereich.“

„Keine weitere Attraktivierung des Angebots im Bereich des zentrelevanten Einzelhandels“

Die im EHK auf S.66 in Abb. 25 dargestellte Potenzialfläche im Bereich des Nahversorgungszentrums Biberacher Straße dient der Stärkung der Nahversorgungs-

- Nahversorgungsstandort Biberacher Straße (Ortsausgang) Mit den Anbietern für Schuhe und Mode stellt dieser Standort eine Fehlentwicklung dar.

funktion. Eine Entwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten ist hieraus nicht abzuleiten bzw. ist nicht vorgesehen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Fehlentwicklung ist bekannt. Aufgrund der Prägung des Standortes durch Anbieter des kurzfristigen Bedarfs, insb. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie der Nahversorgungsfunktion für den südlichen Siedlungsbereich Laupheims wird der Standortbereich als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

„keine Ansiedlung von weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben (Ausnahme: Lebensmittelhandwerk)“

Ziel ist es, die Nahversorgungsfunktion des Standortes zu sichern und zu stärken. Die Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe wird nicht empfohlen bzw. ist nicht vorgesehen. Eine Ausnahme bildet lediglich das Lebensmittelhandwerk.

- Sortimentsliste
Die Überarbeitung der Sortimentsliste ist nachvollziehbar und passt zum Standort Laupheim.

Wird zur Kenntnis genommen.

Fazit:

- Bei den Leitlinien halte ich die Stärkung der Zentralität (Gesamtstadt) für nicht zielführend. In den letzten Jahren sind gerade im Einzugsgebiet viele kleinere Lebensmittelmärkte entstanden. Diese abgeflossene Kaufkraft ist auch nicht mit weiteren großflächigen Betrieben zurückzuholen. Die Folge wäre

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung s.o.

Kannibalisierung und am Ende der Verlust des ein oder anderen Betriebs im Bestand.

- Laupheim ist mit Nahversorgungsstandorten reichlich gesegnet. Die empfohlene Standortsicherung aller Standorte und der Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Betriebe (beide Standorte Biberacher Straße) ist der richtige Weg. Deshalb sollte es auch für die beiden letzt genannten Standorten keine Erweiterungsoptionen geben.

Wird zur Kenntnis genommen.

s.o.

- Es ist absolut richtig den Focus auf die Innenstadt zu legen. Die Marktbedingungen für die Innenstadtbetriebe haben sich in den letzten Jahren verschärft. Ein wesentlicher Faktor für die Lebendigkeit in der Innenstadt ist die Erreichbarkeit. Zwar wird allen Standorten eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit bescheinigt, so kommt doch der weitaus größte Teil der Kunden in der Innenstadt (Mode/Sport/Bücher) mit dem PKW. Bei den zwischenzeitlichen Leerständen ist die Zeit des Wünschens vorbei. Es gilt auch andere Besuchsanlässe für einen Besuch der Innenstädte zu generieren, damit die Innenstadt ihre Rolle als Herz der Stadt erfüllen kann. Neben Dienstleistern ist auch die Ansiedlung und die Bestandspflege im Bereich Gesundheit als Frequenzbringer wichtig. Auch in diesem Bereich sollten Ansiedlungen in der Innenstadt nach Möglichkeit unterstützt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Einzelhandelskonzept schafft Rahmenbedingungen für die Gesamtstadt mit Blick auf die Innenstadt. Citymarketing und Innenstadtakteure beleben die Innenstadt.

Wird zur Kenntnis genommen.

-
- 6 Landratsamt Biberach Rollinstraße 9
88400 Biberach/Riß
- 02.03.2026
- In obiger Angelegenheit gibt das Landratsamt Biberach folgende
Stellungnahme ab:
- I. Amt für Bauen und Naturschutz**
- Baurecht
Keine Einwendungen. **Kein Abwägungsbedarf.**
- Naturschutz:
Keine Einwendungen. **Kein Abwägungsbedarf.**
- Naturschutzbeauftragter
Keine Einwendungen. **Kein Abwägungsbedarf.**
- II. Wasserwirtschaftsamt**
Keine Einwendungen. **Kein Abwägungsbedarf.**
- III. Straßenamt:**
Das Straßenamt erhebt keine grundsätzlichen Einwände zur
Fortschreibung des o.g. Einzelhandelskonzeptes. **Kein Abwägungsbedarf.**
- Als aktuelle Maßnahme wird derzeit die „Nordwestumfahrung
Laupheim“ als gemeinsames Projekt mit der Stadt Laupheim
durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind unsererseits nicht vorgesehen. **Wird zur Kenntnis genommen.**
- Sollten bauliche Veränderungen an Landes- und Kreisstraßen von
Seiten der Stadt geplant sein, müssen diese vorab mit dem Straßenamt
bzw. mit dem Regierungspräsidium Tübingen planerisch und zeitlich
abgestimmt werden. Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und
Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. bei **Wird zur Kenntnis genommen.**
-

Einschränkungen der Sichtverhältnisse ect.) ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Erschließungsbereiches von Landes- und Kreisstraßen der Schutzstreifen einheitlich 10 m beträgt (§ 22 Abs. 3 StrG BW). Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtliche Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich zu beachten.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Vermessungsamt

Keine Bedenken.

Kein Abwägungsbedarf.

V. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Da es sich um die Bebauung im Stadtkern handelt, sollten die unten aufgeführten Punkte bereits erfüllt sein. Gegen die die Maßnahme bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die nachfolgend beschriebenen Punkte eingehalten sind:

Kein Abwägungsbedarf.

1. Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen.
3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.
4. Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen.
5. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/min bis zu 1600 l/min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 1,5 bar aufzuweisen.

VI. Untere Denkmalschutzbehörde:

Im Rahmen des Verfahrens der Bauleitplanung ist die untere Denkmalschutzbehörde nicht zuständig. In Bauleitplanverfahren hat die Stadt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Wird zur Kenntnis genommen.

7	Gemeinde Schwendi Biberacher Straße 1 88477 Schwendi	Von Seiten der Gemeinde Schwendi und der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwendi-Wain bestehen keine Bedenken gegen die oben aufgeführte Fortschreibung.	Kein Abwägungsbedarf.
04.03.2026	Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.		
8	Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72 89073 Ulm	Die Handwerkskammer Ulm bedankt sich für die Gelegenheit der Stellungnahme zum oben aufgeführten Verfahren.	Kein Abwägungsbedarf.
05.03.2026	Zum aktuellen Verfahrensstand haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.		

-
- | | | | |
|---|--|---|------------------------------|
| 9 | Stadt Ehingen (Donau)
Marktplatz 1
89584 Ehingen

06.03.2026 | Besten Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.

Seitens der Stadt Ehingen bestehen keine Einwände an diesem Verfahren.

Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig. | Kein Abwägungsbedarf. |
|---|--|---|------------------------------|
-
- | | | | |
|----|--|--|------------------------------------|
| 10 | RP Tübingen
Konrad-Adenauer-Str. 20
72072 Tübingen

06.03.2026 | Vielen Dank für die Beteiligung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Die höhere Raumordnungsbehörde hat hierzu keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass insbesondere bei möglichen Ansiedlungen oder Erweiterungen in den Nahversorgungsstandorten im jeweiligen Einzelfall zu prüfen sein wird, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung noch in Einklang steht. | Wird zur Kenntnis genommen. |
|----|--|--|------------------------------------|
-

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Nr.	Verfasser/ Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	Öffentlichkeit 1 04.03.2026	<p data-bbox="539 432 1379 568">Wir, [REDACTED], sind Eigentümerin eines mit einer Lidl-Filiale bebauten Grundstücks in Laupheim, [REDACTED]. Die Lidl-Bestandsfiliale ist seit vielen Jahren bereits in den Nahversorgungsstrukturen von Laupheim etabliert.</p> <p data-bbox="539 608 1379 951">Langfristig planen wir eine Neuaufstellung und Modernisierung der Bestandsfiliale. Mit der Umsetzung unseres aktuellen Filialkonzeptes geht regelmäßig auch eine angepasste Verkaufsflächenerweiterung einher. Zugleich wirkt sich diese Flächenerweiterung nicht in einer (merklichen) Sortimentserweiterung aus, sondern vielmehr in einem optimierten Einkaufserlebnis mit geräumigen Bewegungsflächen und niedrigeren Regalhöhen, sowie in einem für unsere Mitarbeiter vereinfachten Logistikkonzept. Unter Berücksichtigung der Größenordnungen der Lebensmittelmärkte in Laupheim prüfen wir konkret eine perspektivische Verkaufsflächengröße von 1.200-1.400 m².</p> <p data-bbox="539 991 1379 1158">Mit Blick auf diese Zielperspektiven ist auch langfristig eine Verlagerung des Bestandsmarktes in eine verdichtete Wohnsiedlungslage denkbar. Bisher haben wir aber keine Grundstücke mit geeigneten Flächenkapazitäten im Zugriff, sodass wir zunächst auf die Perspektiven des Bestandsgrundstücks beschränken verwiesen sind.</p> <p data-bbox="539 1198 1379 1369">Dies vorausgeschickt, machen wir gerne von der Gelegenheit Gebrauch, zu dem Entwurf der Neuaufstellung des vom Gutachterbüro Stadt+Handel erarbeiteten Einzelhandelskonzepts für die Stadt Laupheim (Stand: Januar 2026, im Folgenden „Entwurf des Einzelhandelskonzepts“) Stellung zu nehmen.</p>	<p data-bbox="1406 608 2096 632">Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1406 991 2096 1086">Wird zur Kenntnis genommen. Konzeptionell ist die Verlagerung des Bestandsmarktes in eine verdichtete Wohnsiedlungslage zu begrüßen.</p>

In unserer Rolle als Nahversorger begrüßen wir es ausdrücklich, dass die Stadt Laupheim das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2021 fortschreibt und den aktuellen Gegebenheiten anpasst. Auch wir von der Firma Lidl möchten weiterhin einen Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung in Laupheim leisten. Aus diesem Grunde ist es uns ein Anliegen, uns an der künftigen Gestaltung des Einzelhandelskonzepts zu beteiligen und Ihnen unser Verständnis der bereits derzeit ausgeübten, anteiligen Nahversorgungsfunktion unserer Bestandsfiliale darzulegen (hierzu unter I.). Zugleich möchten wir – in einem zweiten Schritt – mit Blick auf unsere Bestandsentwicklungs- und -erhaltungsinteressen und die langfristige Sicherung der Nahversorgung in Laupheim einen Ergänzungsvorschlag für die derzeitige Bestandserhaltungsklausel in den Leitlinien des Entwurfs vorstellen. Dieser wird auch bereits das aktualisierte Verständnis von Nahversorgungsbetrieben in „üblichen Größenordnungen“ aus dem derzeit diskutierten Nahversorgerprivileg der Novellierung der BauNVO aufgreifen und umsetzen (hierzu insgesamt unter II.).

Wir verbinden diese Stellungnahme vorab bereits mit einem Gesprächsangebot. Gerne möchten wir mit Ihnen unsere Zielvorstellungen für die modernisierte Neuaufstellung des Bestandsmarktes und die Umsetzbarkeit der damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung im Abgleich mit dem Inhalt des Entwurfes des Einzelhandelskonzepts ergänzend in einem Gespräch erörtern.

I. Ausgeübte anteilige Nahversorgungsfunktion des Lidl-Bestandsmarktes

Der vorliegende Entwurf des Einzelhandelskonzepts weist unserem vorhandenen Lidl-Bestandsmarkt keine eigenständige, insbesondere keine nahversorgungsrelevante, Funktion zu. Der Bestandsmarkt findet lediglich eine Berücksichtigung in der Gesamtabbildung der räumlichen Nahversorgungssituation. Im geltenden Einzelhandelskonzept aus 2021 ist der Bestandsmarkt als „nicht städtebaulich integriert“ eingeordnet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Dem Lidl-Markt wird im Rahmen der Nahversorgungsanalyse und dem -konzept eine anteilige Nahversorgungsbedeutung zugeschrieben.

Nach unserem Verständnis ist der Standort mit seiner (noch) städtebaulichen Randlage und direkter Anbindung an den ÖPNV aber bereits heute in die örtliche Nahversorgungsstruktur eingebunden und erfüllt eine anteilige Nahversorgungsfunktion.

1. Wir erkennen zunächst an, dass der Lidl-Bestandsstandort räumlich nicht vergleichbar unmittelbar von allen Seiten von Wohnbebauung „eingerahmt“ wird, wie es sich für einen Nahversorgungsstandort idealtypisch darstellt. Zugleich ist nach unserem Verständnis die alleinige Gewichtung der städtebaulichen Einbettung des Standortes in verdichtete Wohnsiedlungen – insbesondere in der hier ländlich geprägten räumlichen Situation – für die Beurteilung der ausgeübten Versorgungsfunktion in der örtlichen Nahversorgungsstruktur zu kurz gegriffen. Vielmehr ist ein Maßstab zu wählen, der die örtlichen Gegebenheiten und die funktionale Ausrichtung des Bestandsmarktes in einer Gesamtabwägung berücksichtigt. Dies beruht auf den nachfolgenden Erwägungen:

Wird zur Kenntnis genommen.

- 1.1. Die ständige ober- wie unterinstanzliche Rechtsprechung in Baden-Württemberg schließt zuletzt die Nahversorgungsfunktion eines bestehenden Lebensmittelmarkts gerade in ländlichen Lagen nicht zwingend allein aus dem unmittelbaren und „allseitigen“ Angrenzen an Wohnsiedlungsstrukturen. Vielmehr lässt sie unter Auswertung der örtlichen Besonderheiten auch einen räumlichen Zusammenhang in fußläufigen Distanzen von 290-690 Metern zur nächsten Wohnbebauung im Einzelfall für die Annahme einer Nahversorgungsfunktion genügen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

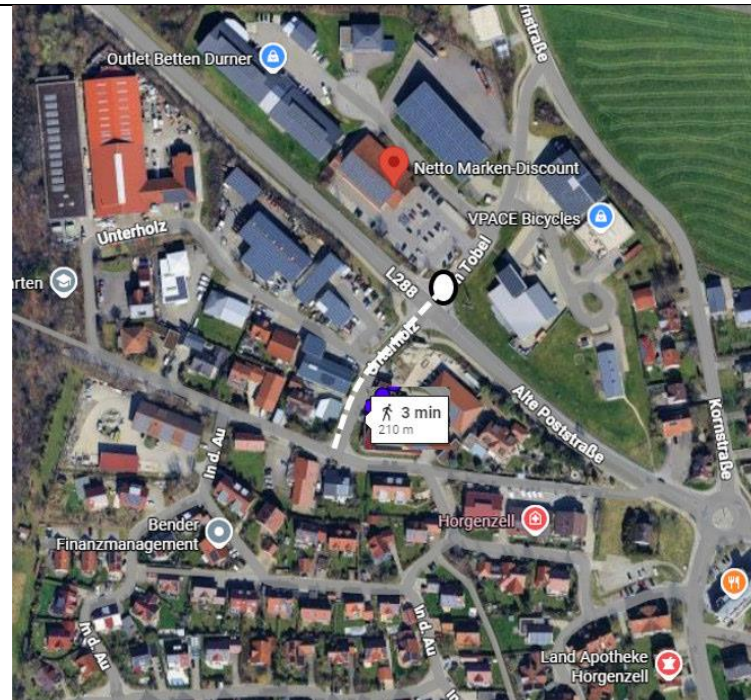
Für die Stadt Laupheim ist insgesamt eine gute räumliche Nahversorgungssituation festzustellen. Zudem handelt sich bei der Kernstadt Laupheim nicht um einen ländlich geprägten Raum mit unterversorgten Bereichen, sodass sich aus der genannten Rechtsprechung im vorliegenden Fall keine abweichende Bewertung ableiten lässt.

Wir verweisen im Einzelnen auf folgenden Auszug eines Urteils des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 27.03.2019 (– 3 S 201/17 –, juris Rn. 62, Markierungen nur hier):

„Eine städtebauliche Integrierung könnte zwar deshalb zu bejahen sein, weil der Standort sich in fußläufig erreichbarer Nähe mehrerer Wohngebiete befindet. Dazu gehören insbesondere die von dem Standort zwischen 280 und 690 m entfernte Wohnbebauung im Bereich der B-Allee, die im Norden gelegene Wohnbebauung beiderseits der Büstraße sowie die im Nordwesten gelegene Wohnbebauung im Gebiet zwischen A-Straße und B Straße, die noch über das von dem Standort 450 m entfernte C-Gymnasium hinausreicht. Der Lebensmittelmarkt der Klägerin erfüllt danach unzweifelhaft eine Nahversorgungsfunktion.[...].“

Unter Bezugnahme auf diese Aussagen liegt uns auch auszugsweise jüngere Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Sigmaringen mit Urteil vom 19.03.2025 (– 5 K 2049/21 –) vor, in der die dort erkennende Kammer eine funktional verknüpfte Wohnbebauung in ca. 210 m Entfernung für die Annahme einer Nahversorgungsfunktion ausreichen ließ.

Im Luftbild stellte sich die zugrunde liegende, räumliche Situation des durch das VG Sigmaringen zu beurteilenden Netto-Marktes und der verknüpften Wohnbebauung beginnend in der Kreuzung „Unterholz / Blumenwiese“ wie folgt dar:



Darstellung des Luftbildes des Ausgangssachverhalt des Urteils des VG Sigmaringen vom 19.03.2025 (– 5 K 2049/21 –).

- 1.2. Zugleich bezieht die Rechtsprechung bei der Beurteilung der Nahversorgungsfunktion eines Lebensmittelmarktes nach unserem Kenntnisstand neben der reinen fußläufigen Anknüpfung auch die Erreichbarkeit mittels Pkw aus anderen Ortsteilen oder mit dem ÖPNV ein.

Vgl. auch zur nicht zwangsläufigen Identität der Begriffe der „Verbrauchernähe“ und der „fußläufigen Erreichbarkeit“ zuletzt: VG Sigmaringen, Urteil vom 19.03.2025 – 5 K 2049/21 –, juris Rn. 58

-
- 1.3. Dieser durch die Rechtsprechung etablierten Flexibilisierung folgt auch der Entwurf des Einzelhandelskonzepts. Mit diesem Ergebnis übereinstimmend ist auch nach dem Kriterienkatalog für Nahversorgungsstandorte des vorliegenden Entwurfes des Einzelhandelskonzepts nur eine gänzlich isolierte Gewerbegebietslage als Ausschlusskriterium zu werten.

Vgl. Entwurf des Einzelhandelskonzepts, S. 68 f.

Der Entwurf schreibt dem folgend auch das bestehende Edeka-Center, Erwin-Rentschler-Straße, trotz nur städtebaulicher Randlage mit Anbindung an Wohnbevölkerung in ca. 200 m Entfernung von nur einer Seite über mehrere Barrieren hinweg und „rückgelagerter“ Positionierung des Marktes auf dem Grundstück dennoch als „Nahversorgungsstandort Erwin-Rentschler-Straße“ fort. In dieser Zuordnung hat der Entwurf des Konzepts gegenüber der nur begrenzten siedlungsräumlichen Integration die Funktion als wichtiger Frequenzbringer sowie die Anbindung an den ÖPNV und die Landesstraße gewichtet.

Vgl. Entwurf des Einzelhandelskonzepts, S. 70 f.

Im Luftbild stellt sich die räumliche Situation des Edeka-Centers, Erwin-Rentschler-Str. wie folgt dar:

Es ist ersichtlich, dass der Standort des Edeka-Marktes in der Erwin-Rentschler-Straße ebenfalls keine optimale städtebauliche Integration aufweist. Es zeigen sich jedoch Unterschiede zum Lidl-Markt, u.a. hinsichtlich der fußläufig erreichbaren Einzugsgebiete (Isochrone 1.000 m), unter Berücksichtigung bestehender Barrieren wie Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleisen. Während der Edeka-Standort ein Einzugsgebiet von rd. 3.600 Einwohnern erschließt, umfasst das entsprechende Einzugsgebiet des Lidl-Standortes lediglich rd. 1.800 Einwohner. Der Edeka-Markt trägt somit wesentlich zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation in Laupheim bei. Zudem ist südlich des Standortes eine größere zusammenhängende Wohnbebauung vorhanden, wodurch sich im Vergleich zum Lidl-Markt eine bessere städtebauliche Integration ergibt.

Der Lidl-Markt weist dennoch eine gewisse anteilige Nahversorgungsfunktion auf, weshalb diesem ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden wird.



Abbildung des Nahversorgungsstandortes Erwin-Rentschler-Str.;
Quelle: google.com-maps, eigene Darstellung (Edeka-Center mit
weißem Punkt markiert; fußläufige Entfernung zur nächsten
Wohnbebauung markiert).

Ebenso schreibt der Entwurf des Konzepts in Anwendung der aufgezeigten Gesamtabwägung auch den Aldi-Markt an der Berblingerstraße bei einer räumlichen Ausgangslage mit nur geringer Teilanbindung an Wohnsiedlungsanteile als „Nahversorgungsstandort Biberacher Straße“ fort. Die dortigen Wohnsiedlungsanteile beginnen vereinzelt im Straßenzug „im Käppele“ in ca. 100 m Entfernung, verdichten sich aber tatsächlich erst in ca. 550 m Entfernung nördlich der

Es ist ersichtlich, dass der Standort des Aldi-Marktes an der Berblingerstraße ebenfalls keine optimale städtebauliche Integration aufweist. Es zeigen sich jedoch Unterschiede, u. a. hinsichtlich der fußläufig erreichbaren Einzugsgebiete (Isochrone 1.000 m), unter Berücksichtigung bestehender Barrieren wie Hauptverkehrsstraßen. Während der Aldi-Standort ein Einzugsgebiet von rd. 2.800 Einwohnern erschließt, umfasst das entsprechende Einzugsgebiet des

Zeppelinstraße. In der Gesamtabwägung gewichtet das Konzept mit dem Maßstab der Rechtsprechung hier gegenüber der geringen Integration die Versorgungsfunktion des Aldi-Marktes für den Südwesten von Laupheim.

Vgl. Entwurf des Einzelhandelskonzepts, S. 73 ff.

Im Luftbild stellt sich die dortige räumliche Situation des Aldi-Marktes, Berblingerstraße als Nahversorgungsstandort Biberacher Straße wie folgt dar:

Lidl-Standortes lediglich rd. 1.800 Einwohner. Zudem ist östlich des Aldi-Standortes eine größere zusammenhängende Wohnbebauung vorhanden, wodurch sich im Vergleich eine bessere städtebauliche Integration ergibt.

Der Lidl-Markt weist dennoch eine gewisse anteilige Nahversorgungsfunktion auf, weshalb diesem ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden wird.



Abbildung des Nahversorgungsstandortes Biberacher Str.;
Quelle: google.com-maps, eigene Darstellung (und Aldi-Markt mit
weißem Punkt markiert; fußläufige Entfernung zur nächsten
Wohnbebauung markiert).

2. Bei Anlegung dieses Maßstabs ist auch an unserem Bestandsstandort eine vollständige Betrachtung der örtlichen Gesamtsituation für die Beurteilung der ausgeübten

Versorgungsfunktion geboten. In dieser Gesamtbetrachtung bestehen nach unserem Eindruck belastbare Anhaltspunkte für eine bereits derzeit ausgeübte (zumindest anteilige) Nahversorgungsfunktion des Bestandsmarktes:

Der Standort verfügt bei näherer Betrachtung über eine im Entwurf des Konzepts bisher unerwähnte ÖPNV-Anbindung in wenigen Metern fußläufiger Entfernung sowie auch eine Anbindung über Fuß- und Radwege an umliegende, „gestreute“ Wohnanteile in ca. 300-400 m Entfernung. So befindet sich in ca. 400 m fußläufiger Entfernung in nördlicher Richtung, angebunden über einen gemeinsamen Fuß- und Radweg eine kleine Wohnsiedlung an der Ehinger Str. / Beim Bildsäule mit unter anderem auch einer Kindertagesstätte („Spielsteinhaus“, Ehinger Str. 34). Auch östlich entlang der Ferdinand-Raff-Straße und der Leonhardstraße befindet sich eine in sich geschlossene Wohnsiedlung in ca. 300 m fußläufiger Entfernung, angebunden über Querungshilfen entlang des Kreisverkehrs und weitere Fußwege. Diese Streusiedlungslagen verdichteten sich südlich der Ulmer Straße in ca. 400 m fußläufiger Entfernung. Der Ortskern ist in unter 1.000 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Damit ist die städtebauliche Lage des Standortes nicht vergleichbar mit einer isolierten Gewerbelage – wie es beim Sonderstandort „Neue Welt“ der Fall ist –, sondern es handelt sich vielmehr nach unserem Verständnis (noch) um eine städtebauliche „Randlage“, von der aus der Bestandsmarkt auch mit Blick auf die südlichen und westlichen Nahversorgungsstandorte des Edeka-Center und Aldi-Markt eine zumindest ergänzende Nahversorgungsfunktion für den Norden und Nordosten von Laupheim ausübt.



Darstellung der städtebaulichen Randlage des Lidl-Bestandsgrundstücks mit Anbindungen des an umliegende Wohnlagen und den ÖPNV; Quelle: google.com/maps, eigene Darstellung (umliegende Wohngebietsanteile markiert).

- Wir regen an, diese zumindest ergänzende bzw. anteilige Nahversorgungsfunktion auch konzeptionell aufzunehmen. Soweit die örtliche Situation aus Sicht der Stadt Laupheim derzeit weiterhin nicht die Aufnahme als Nahversorgungsstandort rechtfertigen sollte, regen wir zumindest an, diese Funktion im Rahmen der Bestandsschutzleitlinie zusätzlich zu berücksichtigen, hierzu sogleich.

II. Bestandsschutzleitlinie für Bestandsbetriebe mit anteiliger Versorgungsfunktion

Wir begrüßen ausdrücklich die mit der Fortschreibung der bestehenden Bestandsschutzklausel in Leitsatz IV der Steuerungsleitsätze bereits aufgenommene Ausnahmeregelung für die bestandserhaltende

Der Anregung wird gefolgt.

Dem Lidl-Markt wird im Rahmen der Nahversorgungsanalyse und dem -konzept eine anteilige Nahversorgungsbedeutung zugeschrieben, weshalb diesem ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden wird.

Wird zur Kenntnis genommen.

Erweiterung von bestehenden und etablierten Einzelhandelsstandorten auch außerhalb konzeptionell untergeordneten räumlichen Lagen.

Dort heißt es:

„Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

- *Im Sinne des Bestandsschutzes wird somit auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen.*
- *Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung bedarf einer Einzelfallprüfung anhand städtebaulicher/stadtentwicklungspolitischer (u.a. EHK), auswirkungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), landes- und regionalplanerischer, rechtlicher (Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ: 10 D 56/18.NE) und betreiberseitiger Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen.*
- *Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf die ZVB, die Bestandsstandorte Nahversorgung oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.“*

Die Aufnahme einer entsprechenden Leitlinie für Bestandsbetriebe außerhalb der konzeptionell privilegierten Lagen ist auch nach unserem Verständnis aus zwei Gründen erforderlich; nämlich

- einerseits um die Eigentümerinteressen an einer perspektivischen Aufrechterhaltung der derzeitigen Nutzung zu gewichten und
- andererseits der Sondersituation Rechnung zu tragen, dass sich eine Modernisierung und Erweiterung von bestehenden und in den Nahversorgungsstrukturen etablierten Bestandsbetrieben auch in konzeptionell untergeordneten räumlichen Lagen regelmäßig nicht vergleichbar „störend“ auf das bestehende Gleichgewicht auswirkt gegenüber einer Neuansiedlung. Die Marktsituation hat sich auf die

Auswirkungen solcher Bestandbetriebe auch in konzeptionell nicht vorgesehenen Lagen bereits eingestellt.

Demgegenüber erkennen wir an, dass Neuansiedlungen an nicht konzeptionell vorgesehenen Standorten und erst recht an benannten „städtebaulich nicht integrierten Lagen“ konzeptionell weiter nicht vorgesehen sind.

Mit Blick auf die langfristige Sicherung insbesondere der Nahversorgungsstrukturen regen wir an, die derzeitige Bestandsschutzleitlinie geringfügig zu modifizieren und das besondere Bestandserhaltungsinteresse bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch außerhalb von konzeptionell privilegierten Lagen mit aber einer zumindest anteiligen Nahversorgungsfunktion im Bestand durch eine ergänzende Regelung abzubilden. Mit diesem erweiterten Anwendungsfall bestünde auch die Gelegenheit, das aktualisierte Verständnis von solchen Nahversorgungsbetrieben in „üblichen Größenordnungen“ aus dem derzeit diskutierten Nahversorgerprivileg der Novellierung der BauNVO bereits umzusetzen. Im Einzelnen:

1. Weiterhin: Keine Neuansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte; demgegenüber: Berücksichtigung von Bestandsbetrieben

Auch nach unserem Verständnis – dies möchten wir klarstellen – verbleibt es dabei, dass eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment außerhalb von konzeptionell vorgesehenen Standorten – also außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten – über die Leitsätze des Entwurfs des Konzepts nicht vorgesehen ist und sein soll. Das bedeutet auch für unseren Lidl-Bestandsstandort, dass unser Grundstück bei einem (hypothetischen) Wegzug oder einer Verlagerung des Lidl-

Der Anregung wird gefolgt.

Der Steuerungsleitsatz IV wird angepasst (s. u.).

Der Begriff der „üblichen Größenordnung“ wird nicht in den Leitsatz übernommen (Begründung s. u.). Gemäß dem neuen Leitsatz des Bestandsschutzes wird dem Lidl-Markt eine Erweiterung bis 1.200 m² VKF zugestanden. Die Größenordnung von 1.200 m² VKF ergeben sich aus dem geltenden Regionalplan Donau-Iller 2024.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bestandsmarktes nicht für die Neuansiedlung eines anderen Lebensmittelmarkt nutzbar wäre.

Eine Neuaufstellung und auch Erweiterung der Verkaufsflächengröße des bestehenden und etablierten Lidl-Bestandsmarktes würde sich demgegenüber an der im Entwurf vorgesehenen, privilegierenden Bestandsschutzleitlinie messen lassen müssen. Der Standort wird bisher im Entwurf des Einzelhandelskonzepts nicht privilegiert eingeordnet, ist aber zugleich in der derzeitigen Verkaufsflächengröße von 1.000 m² in den Nahversorgungsstrukturen von Laupheim bereits etabliert und bewährt und die Marktsituation hat sich auf diesen bereits eingestellt. Wie oben unter I. ausgeführt, füllt er bereits heute in der örtlichen Randlage mit direkter Anbindung an den ÖPNV eine zumindest anteilige Nahversorgungsfunktion aus.

Es liegt nahe, diesen Ergebnissen folgend eine Ergänzung der Bestandsschutzleitlinie mit klarstellender Einordnung der Erweiterungsmöglichkeiten des Lidl-Bestandsmarktes mit der bereits derzeit ausgeübten, anteiligen Nahversorgungsfunktion in den Entwurf des Konzepts aufzunehmen. Auch aus Sicht der Stadt Laupheim besteht nach dem Inhalt der letzten konstruktiven Gespräche vor einigen Jahren vor dem Hintergrund der Etablierung in den Nahversorgungsstrukturen von Laupheim kein Bedürfnis, den Bestandsmarkt konzeptionell „wegzuplanen“.

2. Angleichung an den Maßstab der Novellierung der BauNVO

Im Rahmen der Möglichkeiten einer bestandsorientierten Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe knüpft der Leitsatz IV derzeit an die Grenze der „Geringfügigkeit“ an. Ferner sieht der Entwurf des Bestandsschutzleitsatzes derzeit keine gesonderte und privilegierte Betrachtung von Bestandsbetrieben mit anteiliger Nahversorgungsfunktion und deren Besonderheiten

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die letzte Entwurfsfassung zur Novellierung des § 11 Abs. 3 BauNVO stammt aus der letzten Legislaturperiode des Bundestages. Aufgrund des Diskontinuitätsprinzips muss ein neuer Entwurf eingebracht werden. Wie dieser ausgestaltet sein wird, ist noch nicht öffentlich.

im Hinblick auf die gerade nicht gleichzusetzenden „Regelauswirkungen“ solcher Betriebe vor. Ein privilegiertes Verständnis dieses Betriebstyps wird zwischenzeitlich bundesgesetzgeberisch in dem Diskussionsstand der Novellierung der Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung normiert – und ist zum Teil schon von raumordnerischen Regelungen aufgegriffen und umgesetzt worden. Dieses privilegierte Verständnis trifft aus unserer Sicht auch den bestehenden Lidl-Markt. Im Einzelnen:

- 2.1. Der letzten Entwurfsfassung zur Novellierung der Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung mit Stand September 2024 lag im Wesentlichen das aktualisierte Kernverständnis einer Privilegierung von Lebensmittelmärkten mit einer zumindest anteiligen Nahversorgungsfunktion in gewissen Größenordnung zugrunde. Diese Privilegierung resultiert im Wesentlichen auf der bundesgesetzgeberischen Annahme, dass diese klassischen „Nahversorger, sprich: Lebensmittelmärkte“ in diesen Größenordnungen regelmäßig kein vergleichbares „Schädigungspotenzial“ mit sich bringen, um bereits in der bisherigen Regelvermutung unter die engen Schranken der Sondergebietspflichtigkeit des § 11 Abs. 3 BauNVO zu fallen. Nur bei Überschreitung dieses „üblichen Rahmens“ solle weiter die „Widerlegungslast“ der Regelvermutung den Vorhabenträger unter Rückgriff auf gutachterliche Analysen oder Auswertung besonderer Standortbedingungen (Lage im zentralen Versorgungsbereich oder eines Nahversorgungsstandortes) treffen.

Gem. dem Entwurf aus der letzten Legislatur muss ein Lebensmittelmarkt um privilegiert zu werden bestimmte Merkmale erfüllen. In dem Zusammenhang heißt es:

„Das Merkmal der verbrauchernahen Versorgung ergänzt die sortimentsbezogenen Anforderungen um ein standortbezogenes Merkmal. Danach müssen Märkte, damit Satz 5 anwendbar ist, der verbrauchernahen Versorgung dienen. Der Kundenstamm, auf den diese Märkte abzielen, muss dafür aus den umliegenden Siedlungsgebieten stammen. Das setzt voraus, dass sich der Markt in einer städtebaulich integrierten Lage befindet, was wiederum unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstruktur und -dichte festzustellen ist.“

Für die Annahme, dass der Markt der verbrauchernahen Versorgung dient, ist demnach erforderlich, dass der Betrieb räumlich-funktional einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen angegliedert oder darin eingebunden ist, fußläufig erreichbar ist und über eine den örtlichen Verhältnissen und der Siedlungsstruktur angemessene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus.“

Das Merkmal der städtebaulichen Integration ist für den Bestandsmarkt Lidl nicht hinreichend erfüllt, da dieser sich nicht räumlich-funktional einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen angegliedert oder darin eingebunden ist. Nichtsdestotrotz weist der Markt eine gewisse anteilige Nahversorgungsfunktion auf, weshalb diesem ein erweiterter Bestandschutz zugestanden wird.

Wir verweisen auszugsweise auf den letzten Entwurfsstand der Gesetzesbegründung zum Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung vom 30.09.2024, BT-Drs. 20/13091, S. 112:
„Bei Überschreitungen der Verkaufsfläche in einem aus städtebaulicher Sicht üblichen Rahmen muss das Nichtvorliegen von Auswirkungen durch den Vorhabenträger in der Regel unter Verweis auf Satz 5 nicht näher dargelegt werden.

Auch wenn der neue Satz 5 keine Obergrenzen enthält, soll die Darlegungslast des Vorhabenträgers aber nach dessen Sinn und Zweck nicht bei Überschreitungen in jeglicher Höhe vollständig entfallen. Je weiter die Überschreitung den üblichen Rahmen übersteigt, desto mehr erhöht sich auch die Wahrscheinlichkeit für das Vorliegen von Auswirkungen; entsprechend reduziert sich das Gewicht des normierten Anhaltspunkts. Der übliche Rahmen orientiert sich insbesondere an der durchschnittlichen Größe von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben. Welche Erhöhung der Geschossfläche städtebaulich als üblich anzusehen ist, ist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Einzelfalls im Vollzug festzustellen.“

Exkurs zum letzten Stand des Gesetzgebungsverfahrens zur Novellierung: Der Bundesrat hat im November 2025 den Prozess zur Novellierung des § 11 Abs. 3 BauNVO wieder angestoßen und ausdrücklich an die bestehenden Reformüberlegungen der letzten Bundesregierung angeknüpft. Am 16.01.2026 legten die zuständigen Ausschüsse ihre Empfehlungen vor und unterstützten die Modernisierung der Vorschriften, insbesondere mit Blick auf eine zeitgemäße Regulierung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Am 30.01.2026 beschloss der Bundesrat nun diese Empfehlungen.

-
- 2.2. Dieses Verständnis umgesetzt, regen wir an, auch bei bestehenden Lebensmittelmärkten, die sich außerhalb besonderer städtebaulicher Lagen (zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungsstandort) befinden, aber eine jeweils anteilige Versorgungsfunktion in der bestehenden Versorgungsstruktur bereits übernehmen, einen aktualisierten Maßstab anzusetzen. Für die Erweiterungsfragen dieser bestehenden Nahversorgungsbetriebe – auch unseres Lidl-Bestandsbetriebs – sollte mit den Erwägungen des letzten Entwurfsstandes der Novellierung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht mehr an den Begriff der „geringfügigen Erweiterung“ geknüpft werden, sondern Erweiterungen solcher Betriebe im „üblichen Rahmen“ zugelassen werden.

Nur mit einer solchen weiteren Ausnahmeregelung würde den bisher unberücksichtigten Besonderheiten im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels Rechnung getragen werden, wie es der Entwurf der Novellierung auch normieren wird. Die Nichtberücksichtigung dieser Besonderheiten stellt zugleich eine benachteiligende „Überregulierung“ solcher Betriebe dar, denen tatsächlich das unterstellte Schädigungspotenzial aufgrund ihrer Ausrichtung auf das Nahversorgungssortiment und der (anteiligen) funktionalen Ausrichtung auf die Nahversorgung auch nach heutigem bundesgesetzgeberischem Verständnis nicht zukommt.

- 2.3. Uns liegen bereits raumordnerische Regelungen vor, die das aktualisierte Verständnis der „Regelschädlichkeit“ von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel mit anteiliger Nahversorgungsfunktion aus dem Entwurfsstand der Novellierung umsetzen. So nimmt der Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen bereits in der laufenden Fortschreibung 2025 auf die Novellierung Bezug und
-

nimmt insoweit eine zusätzliche Ausnahmeregelung für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf:

„Die Regelung entspricht dem von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurf zur Änderung von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), über den aufgrund des vorzeitigen Endes der Legislatur des Bundestages nicht mehr abgestimmt wurde (BR-Drs. 436/24). Gleichwohl ist damit zu rechnen, dass auch eine zukünftige Änderung der BauNVO diese Anpassung von §11 Abs. 3 beinhalten wird.“

Eine Detailausformung des Begriffs des „üblichen Rahmens der Verkaufsflächengröße“ wird im Rahmen des Fortschreitens des Gesetzgebungsverfahrens erwartet. Mit Blick auf die bereits zum Teil vorgreifenden Privilegierungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene (auch durch den hier geltenden Regionalplan Donau-Iller aus 2024) ist mit einer Größenordnung von mindestens 1.200 m² für den Lebensmitteldiscounterbereich zu rechnen.

Vgl. zur Ausnahmebetrachtung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis zu 1.200 m² mit Blick auf die Gewährleistung einer flächendeckenden Grundversorgung: Abschnitt B IV 2, Ziel 2 Regionalplan Donau-Iller 2024

3. **Regelungsvorschlag**

Wir haben uns erlaubt, bereits einen konkreten Vorschlag für eine ergänzende Regelung „IV-1“ zu entwickeln, hier blau markiert:

„Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige,

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der Steuerungsleitsatz IV wurde in der Fortschreibung wie folgt angepasst.

Leitsatz IV: Bestehenden Lebensmittelmärkten mit 90 % nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und einer

geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzepts gewährt werden.

- Im Sinne des Bestandsschutzes wird somit auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen.
- Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung bedarf einer Einzelfallprüfung anhand städtebaulicher/ stadtentwicklungspolitischer (u.a. EHK), auswirkungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), landes- und regionalplanerischer, rechtlicher (Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ: 10 D 56/18.NE) und betreiberseitiger Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen.
- Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf die ZVB, die Bestandsstandorte Nahversorgung oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Leitsatz IV-1: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und einer anteiligen Nahversorgungsfunktion außerhalb konzeptionell ausgewiesener Standorte kann im Sinne des Bestandsschutzes die Erweiterung im Rahmen marktgängiger Größenordnungen gewährt werden.

- Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment an nicht konzeptionell vorgesehenen Standorten sollen ausgeschlossen werden.
- Insbesondere für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an nicht konzeptionell vorgesehenen Standorten, die jedoch nachweislich eine zumindest anteilige Versorgungsfunktion übernehmen, besteht grundsätzlich kein Erfordernis, diese

anteiligen Nahversorgungsfunktion kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

- Für bestehende Lebensmittelmärkte mit 90 % nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nicht vollumfänglich die Kriterien eines Nahversorgungsstandorts (s. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) erfüllen und zugleich jedoch nachweislich eine zumindest anteilige (Nah-)Versorgungsfunktion übernehmen, besteht grundsätzlich kein Erfordernis, diese ausschließlich auf einen rein passiven Bestandsschutz zu beschränken.
- Für diese bestehenden Lebensmittelmärkte mit 90 % nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nachweislich eine zumindest anteilige Versorgungsfunktion übernehmen, sind auch Erweiterungen bis 1.200 m² zulässig, wenn sie dazu dienen, die gängigen Marktstandards zu erfüllen.
- Eine solche Verkaufsflächenerweiterung bedarf einer Einzelfallprüfung anhand städtebaulicher/ stadtentwicklungspolitischer (u. a. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Laupheim), auswirkungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), landes- und regionalplanerischer, rechtlicher (Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ: 10 D 56/18.NE) und betreiberseitiger Anforderungen, um Verkaufsflächenanpassungen zu begründen.

Der Begriff der „Erweiterung im Rahmen marktgängiger Größenordnungen“ wird nicht übernommen.

ausschließlich auf einen rein passiven Bestandsschutz zu beschränken.

- *Bezüglich des bestehenden Lidl-Bestandsmarktes in der Ehinger Straße ist festzustellen, dass dieser bereits heute eine solche, anteilige Nahversorgung ausübt.*
- *Für diese bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die nachweislich eine zumindest anteilige Versorgungsfunktion übernehmen, sind auch Erweiterungen zulässig, wenn sie sich im städtebaulich üblichen Rahmen halten und dazu dienen, die gängigen Marktstandards zu erfüllen.*
- *Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf die ZVB, die Bestandsstandorte Nahversorgung oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.*

Wir meinen, dass nur mit dieser zusätzlichen Regelung dem besonderen Bestandserhaltungsinteresse von Bestandsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und einer zumindest anteiligen Nahversorgungsfunktion aber zugleich ohne besondere konzeptionelle Ausweisung Rechnung getragen wird. Auch wenn der Lidl-Bestandsstandort aus Sicht der Stadt Laupheim nicht die Anforderungen an die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes erfüllen sollte, besteht dennoch kein Zweifel, dass seiner Funktion in der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur ein gewisses Gewicht zukommt. Die Zusatzregelung beugt auch einem kurzfristigen erneuten Anpassungsbedürfnis nach Inkrafttreten der BauNVO-Novelle erwartungsgemäß noch im Jahr 2026 vor, indem sie bereits die wesentliche Perspektive der Novelle berücksichtigt.

Die letzte Entwurfsfassung zur Novellierung des § 11 Abs. 3 BauNVO stammt aus der letzten Legislaturperiode des Bundestages. Aufgrund des Diskontinuitätsprinzips muss ein neuer Entwurf eingebracht werden. Wir dieser ausgestaltet sein wird, ist noch nicht öffentlich.

Gem. dem Entwurf aus der letzten Legislatur muss ein Lebensmittelmarkt, um privilegiert zu werden, bestimmte Merkmale erfüllen (s.o.).

Das Merkmal der städtebaulichen Integration ist für den Bestandsmarkt Lidl nicht hinreichend erfüllt, da dieser sich nicht räumlich-funktional einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen angegliedert oder darin eingebunden ist.

Nichtsdestotrotz weist der Markt eine gewisse anteilige Nahversorgungsfunktion auf, weshalb diesem ein erweiterter Bestandsschutz bis 1.200 m² VKF zugestanden wird. Die 1.200 m² VKF ergeben sich aus dem geltenden Regionalplan Donau-Iller 2024.