

Ergebnisprotokoll

über die 25. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses
und die 9. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr
(VIII. Wahlperiode)
am 5. Dezember 2014

Tagungsort: Sitzungssaal 8 A/B UG beim Regionalverband FrankfurtRheinMain,
Poststraße 16 in Frankfurt am Main

Beginn: 9:30 Uhr **Ende:** 11:15 Uhr

Teilnehmer: Herr Gerhard Herbert,
Vorsitzender des Haupt- und Planungsausschusses

Herr Arnold	Herr Götz	Herr Lorenz	Herr Schork
Herr Berg	Herr Heuser	Frau Möricke	Herr Schwarz
Herr Böttcher (WV)	Herr Horn	Herr Old	Frau Streicher-Eickhoff
Herr Buschmann	Frau Huf (WV)	Frau Dr. Reinhardt	Herr Stüve i.V. (WV)
Herr Fey	Frau Jansen (WV)	Frau Rinn (WV)	Herr Dr. Sydow (WV)
Herr Flößer-Zilz	Herr Kassekert	Herr Röhrig	Frau Weyrauch
Herr Gerfelder i.V.	Herr Kraft	Herr Röttger i.V.	Herr Winckler
Herr Gerhards	Herr Kummer	Herr Schmidt	

Mitglieder des Präsidiums: Herr Dr. Gehrke Herr Herkströter
Herr Kaufmann Herr Kündiger
Herr Walther

Fraktionsgeschäftsführer/in: Frau Suffert Herr Jung

Obere Landesplanungsbehörde: Frau Regierungspräsidenten Lindscheid
Herr Regierungsvizepräsident Richter
Herr Dr. Beck Frau Güss
Herr Krämer Frau E. Mahler
Frau S. Mahler

Schriftführerin: Frau Scheuermann

Tagesordnung:

1. Aufstellungsverfahren des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar;
Teilregionalplan Windenergie
hier: Beteiligung gemäß §§ 10 Abs.1 und 6 Abs. 3 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz
Drs. Nr. VIII / 103.0
2. Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK)
für die Region Südhessen
hier: Pflichtenheft für die Gutachterbeauftragung - **Drs. Nr. VIII / 67.8**
3. Halbjährlicher Bericht zur Kompensation der Regionalen Grünzüge
Drs. Nr. VIII / 55.4
4. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des
Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Mühlheim
Drs. Nr. VIII / 105.0
5. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des
Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Egelsbach -
Drs. Nr. VIII / 106.0
6. Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss der Planänderungsverfahren
nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Butzbach, die Stadt Münzenberg und die
Stadt Offenbach - **Drs. Nr. VIII / 107.0**
7. Wasserversorgung in Südhessen
Antrag der FDP-Fraktion vom 11. November 2014 - **Drs. Nr. VIII / 108.0**

Ab Tagesordnungspunkt 8 tagt der HPA gemeinsam mit dem Ausschuss WV.

8. Vortrag von Herrn Dr. Acocella
„Regionale Einzelhandelskonzepte - Wettbewerb statt wettrüsten“
9. Vortrag von Herrn Kruse
„Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten - Mehr als nur Zahlen !“
10. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende des Haupt- und Planungsausschusses, **Herr Gerhard Herbert**, begrüßte die Ausschussmitglieder, Frau Regierungspräsidentin Lindscheid, Herrn Regierungsvizepräsidenten Richter sowie die anwesenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Regierungspräsidiums.

Herr Herbert stellte fest, dass die Einladung zur Sitzung form- und fristgerecht erfolgt ist. Anschließend wies er auf einen redaktionellen Fehler hin. Die unter TOP 4 aufgeführte Drucksache -Stadt Mühlheim- habe die Drs. Nr. VIII / 106.0 und die unter TOP 5 aufgeführte Drucksache -Gemeinde Egelsbach- die Drs. Nr. VIII / 105.0.

Zu TOP 1: Aufstellungsverfahren des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar;
Teilregionalplan Windenergie
hier: Beteiligung gemäß §§ 10 Abs.1 und 6 Abs. 3 Landesplanungsgesetz
Rheinland-Pfalz
Drs. Nr. VIII / 103.0

Da keine Wortmeldungen vorlagen, ließ Herr Herbert über die **Drs. Nr. VIII / 103.0** abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt mit den Stimmen der Fraktionen von SPD, CDU und DIE GRÜNEN, bei Enthaltung der FDP-Fraktion, der **Drs. Nr. VIII / 103.0** mehrheitlich zu.

Zu TOP 2: Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für die Region Südhessen
hier: Pflichtenheft für die Gutachterbeauftragung - **Drs. Nr. VIII / 67.8**

Herr Kaufmann (DIE GRÜNEN) berichtete, dass in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr zu diesem Thema angeregt worden sei, „besondere Verkaufsflächenstandorte“ wie z.B. den Flughafen Frankfurt, der in seiner Gesamtheit wohl einen der größten Einzelhandelsstandorte unter einem Dach in Südhessen darstelle, unter Punkt 3.1 des Pflichtenheftes „Gutachterliche Überprüfung der Zielvorgaben des REHK zur Umsetzung der raumordnerischen Prinzipien“ vom Gutachter mit betrachten zu lassen.

Unter Berücksichtigung dieser Ergänzungsanregung ließ **Herr Herbert** über die **Drs. Nr. VIII / 67.8** abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt mit den Stimmen der Fraktionen von SPD, CDU und DIE GRÜNEN, bei Enthaltung der FDP-Fraktion, der ergänzten **Drs. Nr. VIII / 67.8** mehrheitlich zu.

Zu TOP 3: Halbjährlicher Bericht zur Kompensation der Regionalen Grünzüge
Drs. Nr. VIII / 55.4

Frau Streicher-Eickhoff (DIE GRÜNEN) bedankte sich für die Vorlage. Zur Formulierung „die festgelegten Kompensationsflächen werden dann im Raumordnungskataster der Oberen Landesplanungsbehörde gewahrt“, bat sie um Information, ob es sich hier um konkrete Flächen handele, die übernommen werden oder ob es sich um Flächenangaben handele, die für eine Gebietskörperschaft übernommen werden mit dem Ziel, den Regionalen Grünzug dann bei der Fortschreibung zu erweitern.

Frau S. Mahler erklärte, dass die Kommunen grundsätzlich bei der Beanspruchung eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ aufgefordert würden, Flächen für eine Kompensation zu benennen. In den Fällen, in denen diese Benennung bereits erfolgt sei, werden diese im Rahmen des nächsten Berichtes vorgelegt werden. Grundsätzlich sei jedoch aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans darauf hinzuweisen, dass

Kompensationsflächen von 0,1 ha oder 0,2 ha nur als Flächenangabe gewahrt werden können, um bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplans dargestellte „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ entsprechend zu erweitern.

Als Ergebnis der sich anschließenden Diskussion wurde vereinbart, dass mit dem nächsten Bericht zur Kompensation der Regionalen Grünzüge eine Auflistung der bis dahin bekannten Kompensationsflächen vorgelegt werde.

Zu TOP 4: Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Mühlheim - **Drs. Nr. VIII / 106.0**

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. VIII / 106.0** einstimmig zu.

Zu TOP 5: Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Egelsbach - **Drs. Nr. VIII / 105.0**

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. VIII / 105.0** einstimmig zu.

Zu TOP 6: Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss der Planänderungsverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Butzbach, die Stadt Münzenberg und die Stadt Offenbach - **Drs. Nr. VIII / 107.0**

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. VIII / 107.0** einstimmig zu.

Zu TOP 7: Wasserversorgung in Südhessen
Antrag der FDP-Fraktion vom 11. November 2014 - **Drs. Nr. VIII / 108.0**

Der Antrag der FDP-Fraktion wurde einvernehmlich in den Ausschuss für Grundsatzfragen nachhaltiger Regionalplanung verschoben. Dieser wird sich in der ersten Hälfte des Jahres 2015 mit dem Thema Wasserversorgung in Südhessen beschäftigen.

Im Anschluss bedankte sich **Herr Herbert** bei Herrn Regierungsvizepräsidenten Richter, der demnächst das Regierungspräsidium Darmstadt verlassen wird, für die konstruktive Zusammenarbeit und wünschte ihm für sein neues Amt als Bürgermeister der Stadt Bensheim alles Gute.

Herr Herbert unterbrach um 9:45 Uhr die HPA-Sitzung.

Um 10:00 Uhr begrüßte **Herr Herbert**, auch im Namen des Ausschussvorsitzenden, Herrn Kraft, die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr zu der nun gemeinsamen Sitzung. Insbesondere begrüßte er die Referenten Herrn Dr. Acocella und Herrn Kruse.

Zu TOP 8: Vortrag von Herrn Dr. Acocella
„Regionale Einzelhandelskonzepte - Wettbewerb statt wettrüsten“

Herr Dr. Acocella informierte anhand verschiedener Folien zum Thema „Regionale Einzelhandelskonzepte“. Die Präsentation ist dem Protokoll beigefügt (Anlage 1).

Herr Herbert bedankte sich für die informativen Ausführungen.

Zu TOP 9: Vortrag von Herrn Kruse
„Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten - Mehr als nur Zahlen !“

Herr Kruse stellte anhand einer Power-Point-Präsentation das Thema „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten“ vor. Die Präsentation ist dem Protokoll beigefügt (Anlage 2).

Herr Herbert dankte für den interessanten Vortrag.

Auch **Herr Kaufmann (DIE GRÜNEN)** bedankte sich für die Vorträge. Aufgrund der Informationsfülle falle es den Ausschussmitgliedern offensichtlich jetzt schwer, noch Fragen zu formulieren. Er erkundigte sich bei den Referenten, ob es nach einer Nachbereitung der Präsentationsfolien und bei dann gegebenenfalls auftretenden Fragen die Möglichkeit gebe, diese in schriftlicher Form mit der Bitte um Beantwortung an die Referenten weiterzugeben. Dies wurde von Herr Dr. Acocella und Herrn Kruse bejaht.

Zu TOP 10: Mitteilungen und Anfragen

Frau Lindscheid berichtete, dass

- die von der RVS am 17.10.2014 beschlossene Änderung des Regionalplans/RegFNP 2010 für den Bereich der Stadt Langen, Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, geplant, am 12.12.2014 von den Vorsitzenden von Regionalversammlung und Verbandskammer sowie den zuständigen Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain unterschrieben und anschließend der obersten Landesplanungsbehörde zur Genehmigung durch die Landesregierung vorgelegt werde,
- die Stadt Hattersheim gegen die Ablehnung des Abweichungsantrages zugunsten einer Erweiterung des „Gewerbegebietes Nord“ und eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ fristwährend Klage eingereicht habe. Eine Klagebegründung liege noch nicht vor,
- beim Verwaltungsgericht Wiesbaden eine Klage des Vereins Naturerbe Taunus e.V. gegen die Abweichungsentscheidung zugunsten des Windkraftvorhabens „Taunuskamm“, Gebiet Hohe Wurzel, im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden, eingegangen sei.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, beendete **Herr Herbert** um 11:15 Uhr die gemeinsame Sitzung.

Vorsitzender des HPA



Gerhard Herbert

Schriftführerin



Conny Scheuermann

Regionale Einzelhandelskonzepte

Wettbewerb statt Wettrüsten

Dr. Donato Acocella

05.12.2014

Stadt- und Regionalentwicklung

www.dr-acocella.de



Benchmarking

- Die Zentralität bei Mittelzentren liegt im Durchschnitt bei ...
- Die Verkaufsflächenausstattung ist im Vergleich zu ... unterdurchschnittlich
- ...

Mit Benchmarking wird versucht, quantitative Zielsetzungen (scheinbar) objektiv zu begründen



Städtevergleich

	Einwohner*	VKF in qm	VKF/ E in qm	U in Mio.	Umsatz/ qm	Zentralität
Darmstadt 2011	144.400	281.000	1,9	976 €	3.473 €	124%
Hamm 2010	181.800	279.000	1,5	938 €	3.362 €	116%
Herne 2011	164.800	183.200	1,1	595 €	3.248 €	77%
Ludwigshafen 2011	164.400	297.400	1,8	923 €	3.104 €	116%
Oldenburg 2012	162.200	443.900	2,7	1.393 €	3.138 €	145%
Osnabrück 2009	164.100	392.200	2,4	1.293 €	3.297 €	169%
Potsdam 2013	156.900	319.500	2,0	1.300 €	4.069 €	108%
Solingen 2012	159.900	186.000	1,2	668 €	3.591 €	80%

Quellen: Dr. Acocella, Junker & Kruse, BBE, CIMA Stadt Müllheim, Stadt Ludwigshafen

*: Einwohner entsprechend des jeweiligen Erhebungsjahres, nicht durch Zensus bereinigt



Regionale Einzelhandelskonzepte

ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig

Städtevergleich - Großstädte

Stadt (Erhebungsjahr)	Einwohner (31.12.2010, auf Tsd. gerundet)	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche (in qm)	Verkaufsfläche je Einwohner (in qm)	Umsatz (in Mrd. €)	Bindungsquote (Zentralität)
Nürnberg (2011)	506.000	3.478	1.081.450	2,1	3,73	126%
Essen (2009)	575.000	3.778	966.825	1,7	3,69	116%
Stuttgart (2007)	607.000	3.764	870.100	1,4	4,24	120%
Hannover (2007/2008)	523.000	3.668	842.775	1,6	3,74	132%

Quellen: Dr. Acocella

*: Einwohner entsprechend des jeweiligen Erhebungsjahres, nicht durch Zensus bereinigt

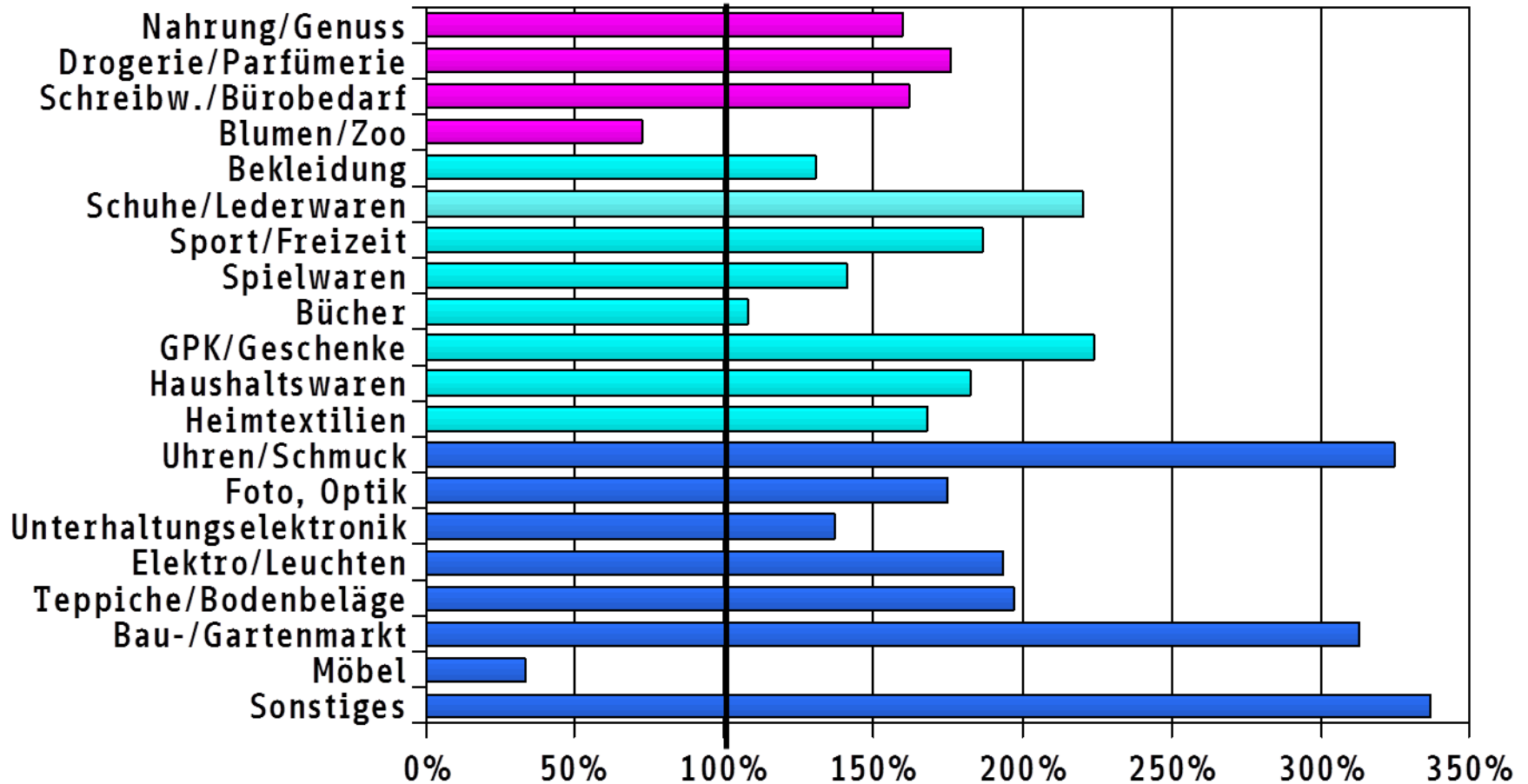
Osnabrück 2009	164.100	392.200	2,4	1.293 €	3.297 €	169%
----------------	---------	---------	-----	---------	---------	------



Regionale Einzelhandelskonzepte

ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig

Bindungsquote 174%



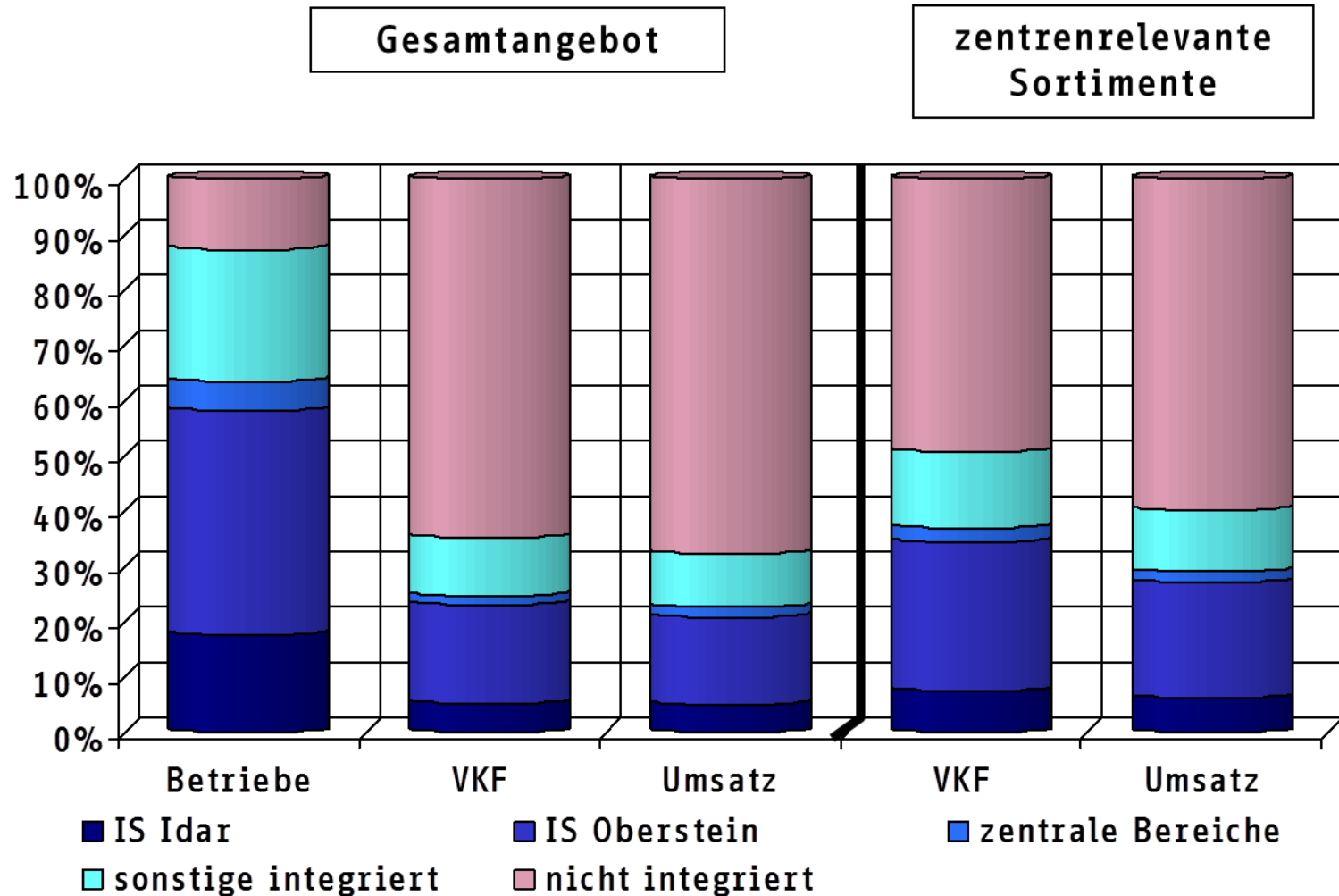
Quelle: Dr. Acocella



Regionale Einzelhandelskonzepte

ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig

Bindungsquote Gesamt: 174%



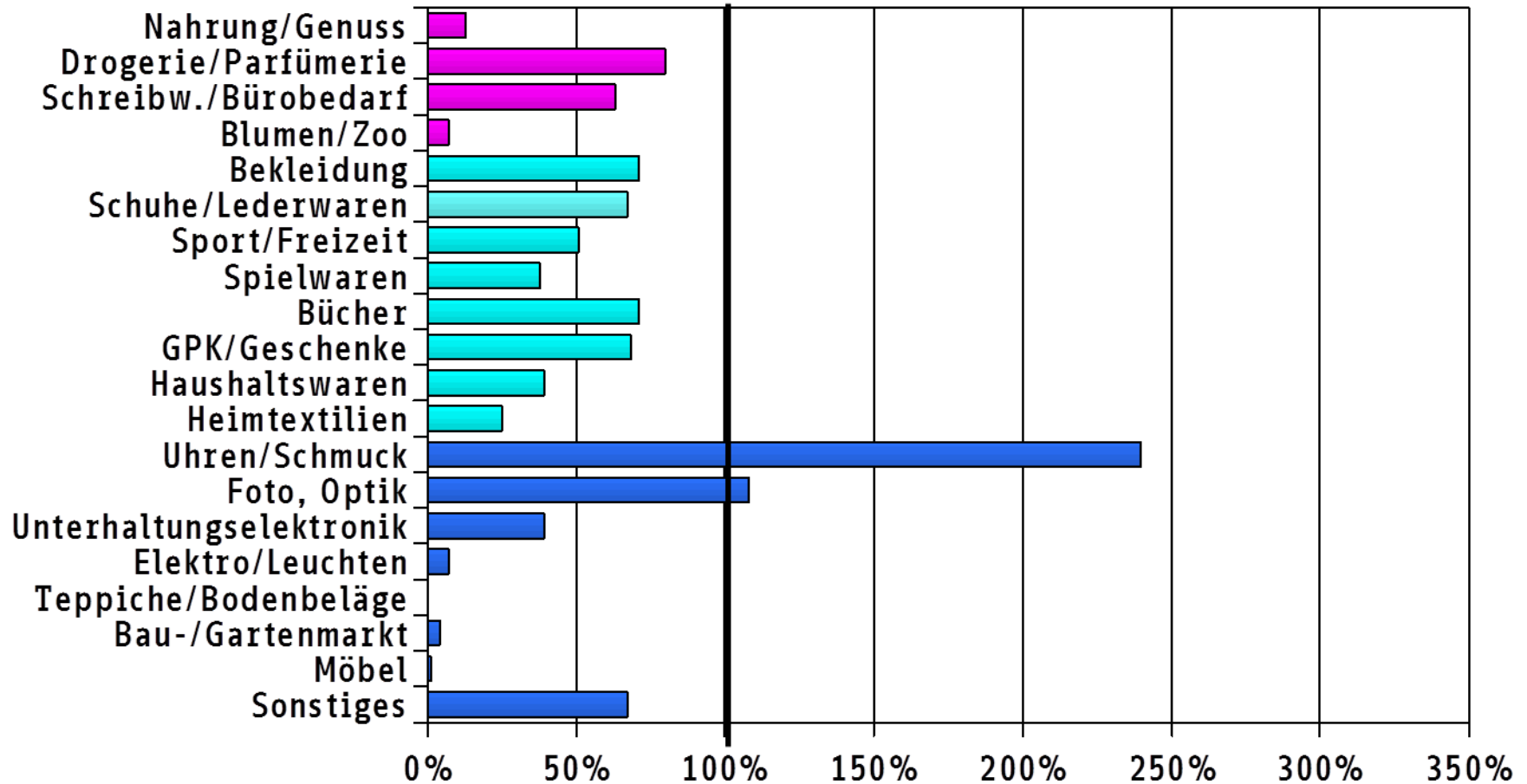
Quelle: Dr. Acocella



Regionale Einzelhandelskonzepte

ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig

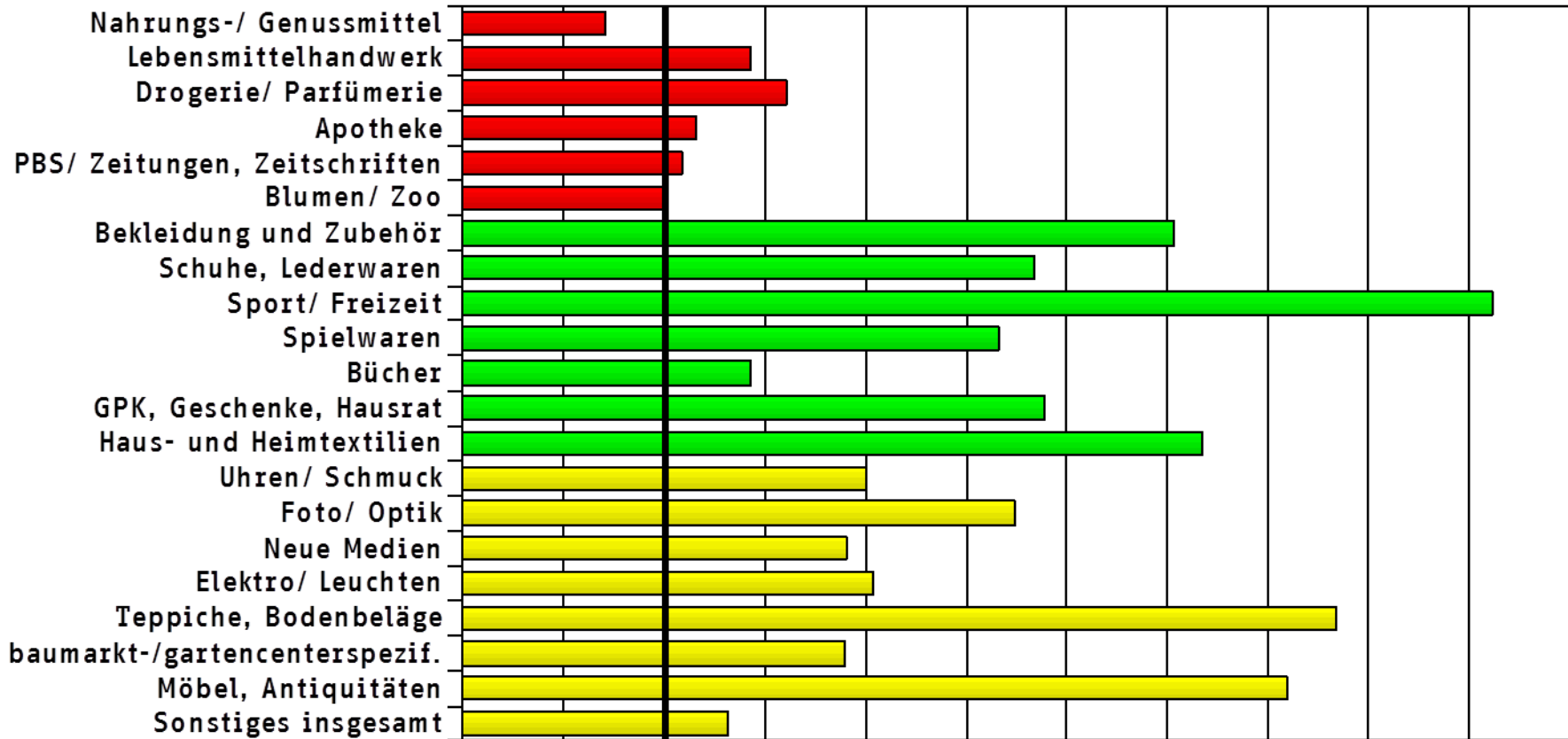
Bindungsquote Innenstadt 36%



Quelle: Dr. Acocella



Bindungsquote Gesamtstadt 181%

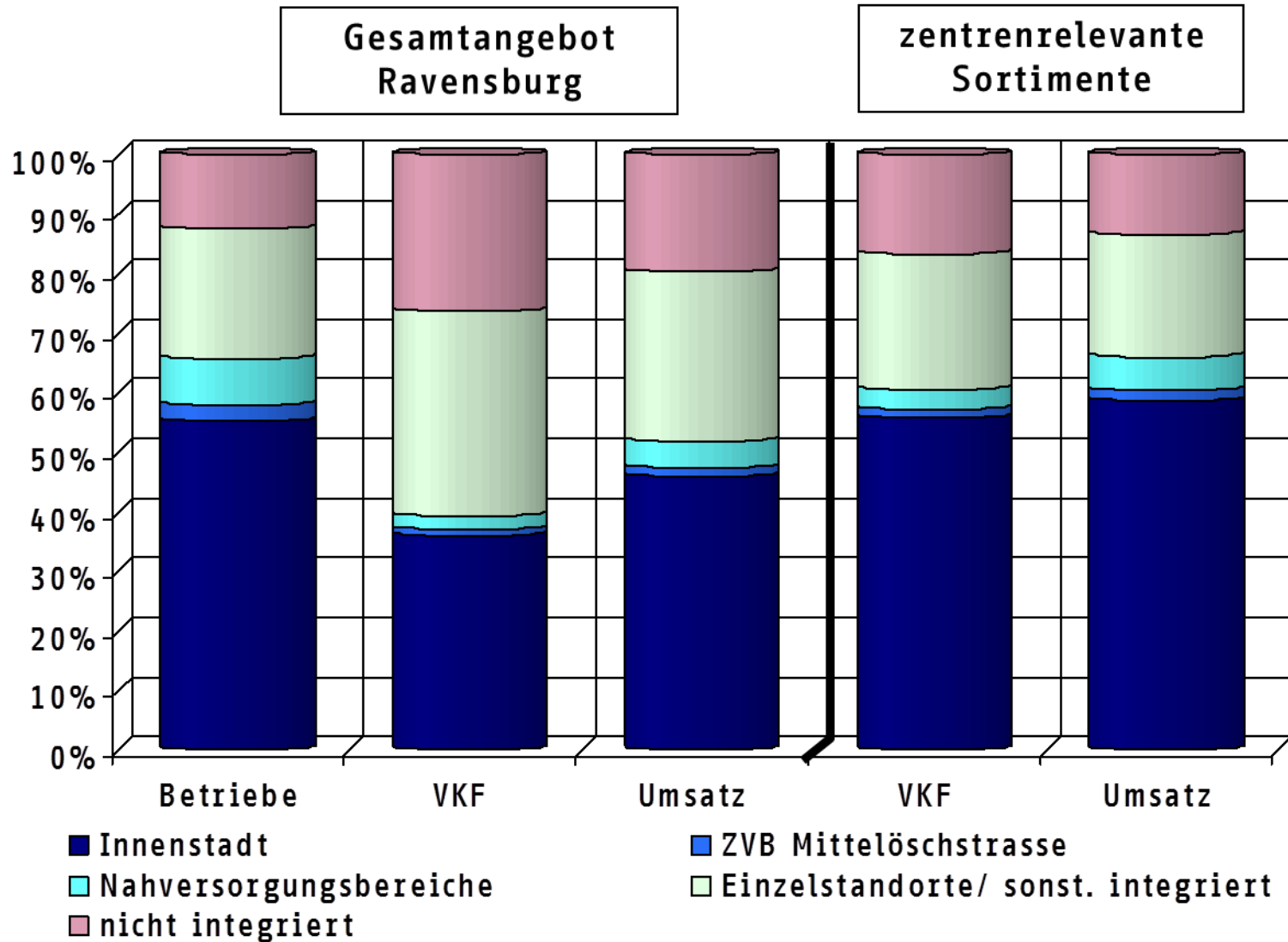


Quelle: Dr. Acocella



Regionale Einzelhandelskonzepte

ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig



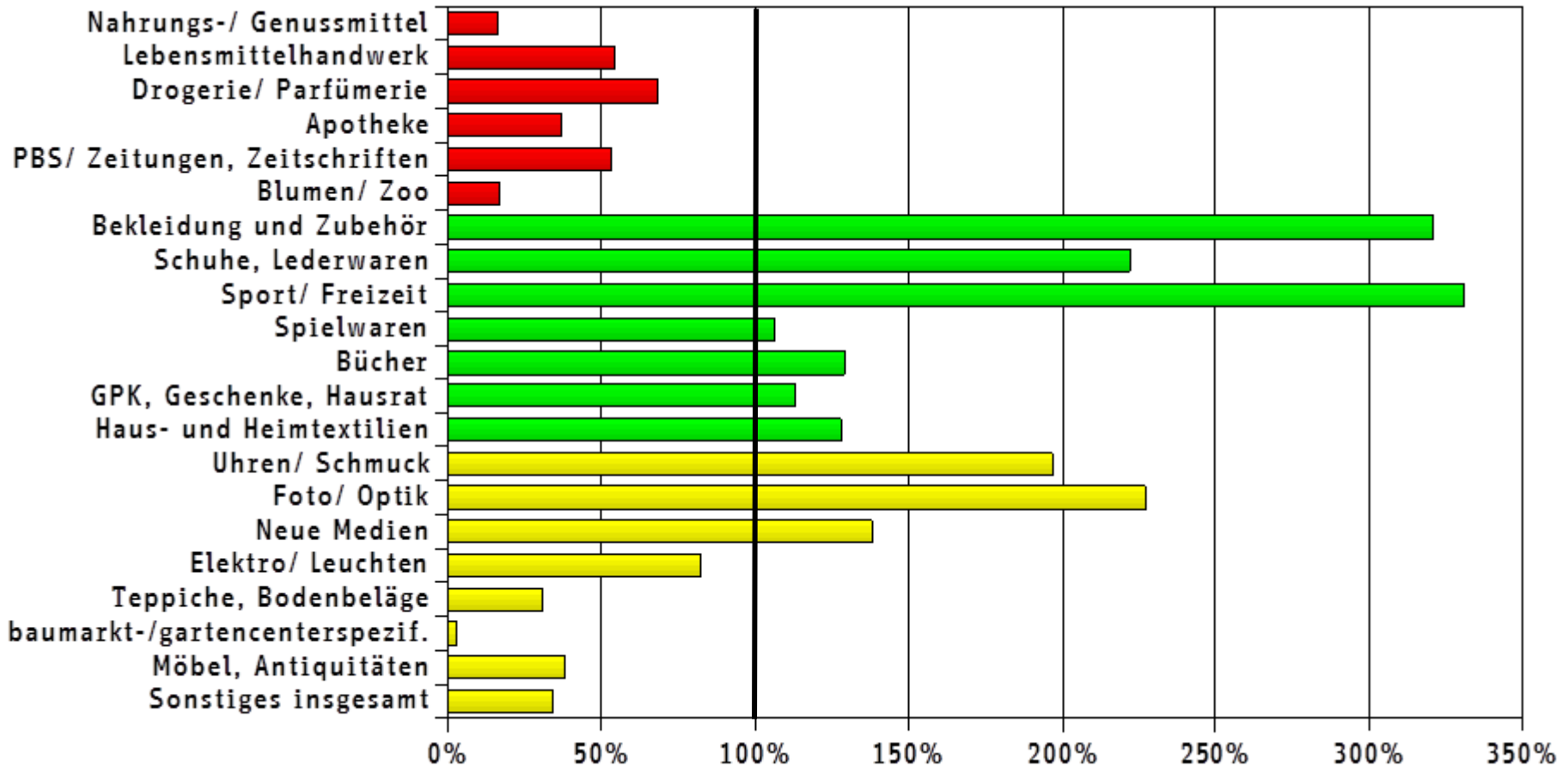
Quelle: Dr. Acocella



Regionale Einzelhandelskonzepte

ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig

Bindungsquoten Innenstadt gesamt 83%



Quelle: Dr. Acocella



Benchmarking

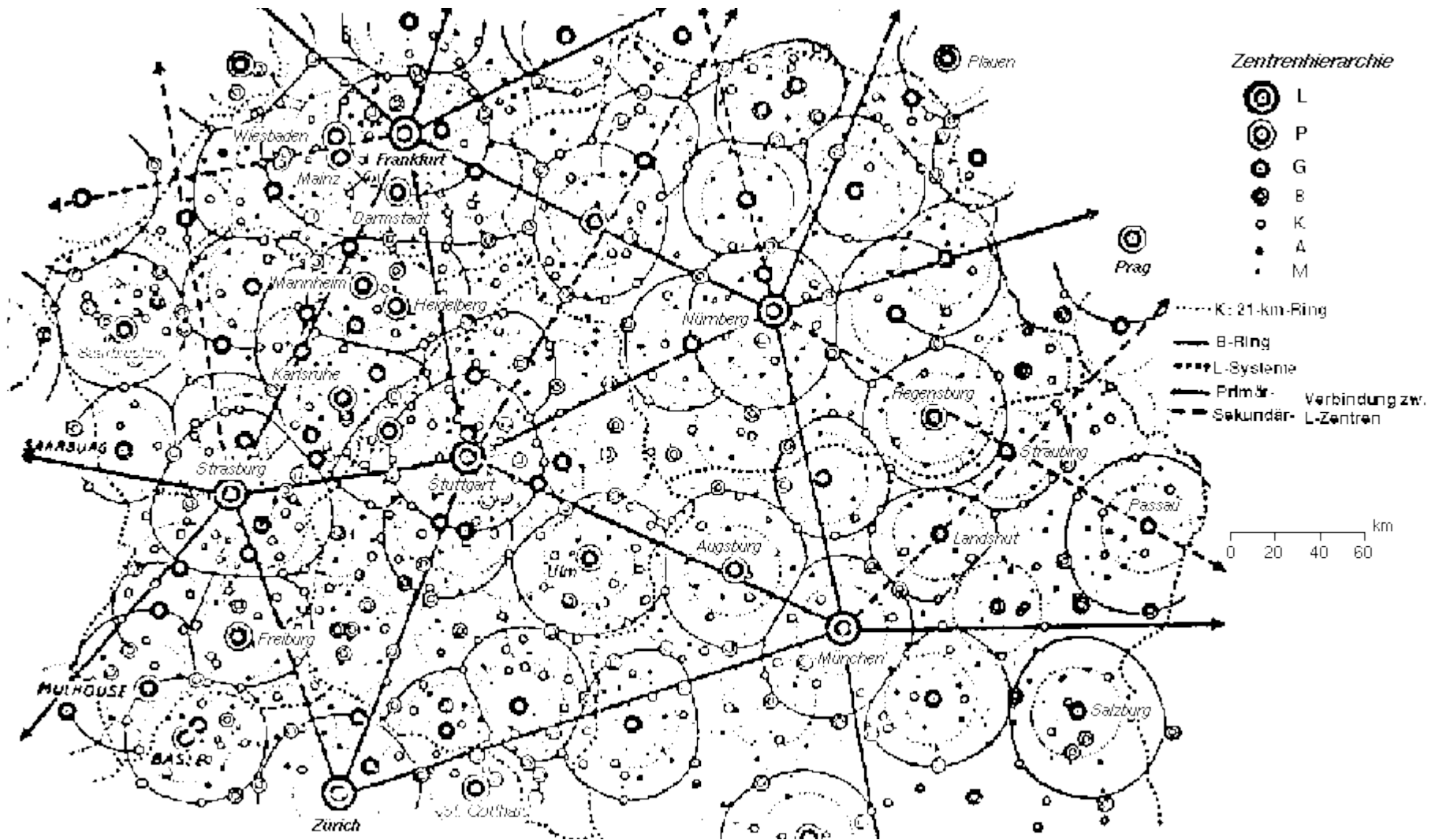
- Der Aussagewert von pauschalen Kennziffern ist nahe Null
- Kennziffernvergleiche sind als Grundlage für eine Entwicklungszielsetzung ungeeignet
- Kennziffern in Bezug zur zentralörtlichen Funktion sind ohne Relevanz

Benchmarking als Instrument zur Steuerung und Bewertung der Einzelhandelsentwicklung in Stadt und Region ist Unsinn!!



Regionale Einzelhandelskonzepte

ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig



Zentrale Orte



- Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung
- Bündelung von (teil)regionalbedeutsamen Funktionen
- Konzentration von Verkehrswegen/ Erreichbarkeit



demografischer Wandel



Anpassung/ Optimierung der öffentlichen/ privaten
Infrastruktur-/ Versorgungseinrichtungen



Kritik am Zentrale Orte System

- Entspricht nicht mehr den Marktbedürfnissen
- schränkt die Eigenentwicklung der Kommunen ein
- nicht die physische Erreichbarkeit ist maßgebend, sondern die virtuelle
- ...



Problemfeld Ländliche Räume

- tlw. übermäßige Konzentration von Versorgungseinrichtungen in höherstufigen Orten
- dadurch Gefährdung des Grundversorgungsnetzes

Problemfeld Ballungsräume

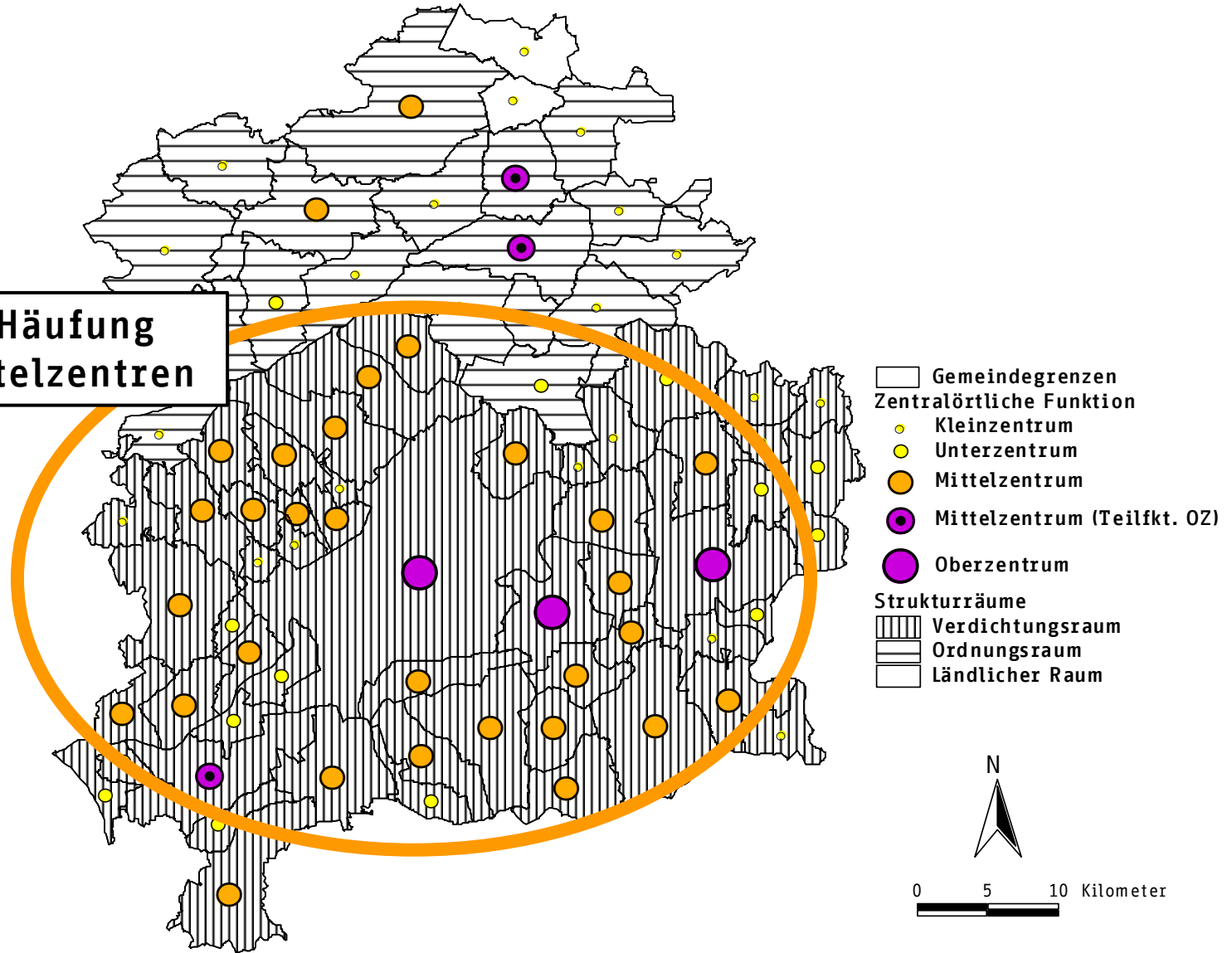
- Häufung von Ober- und Mittelzentren
- eng geschnittene, realitätsfremde Verflechtungsbereiche mit hohem Überlappungsgrad
- starres Festhalten an administrativen Grenzen



Regionale Einzelhandelskonzepte

ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig

Regionalverband FrankfurtRheinMain



Das Zentrale Orte System bedarf der

- **Modernisierung mit räumlicher Differenzierung,**
- **Versachlichung und fachlichen Verbreiterung,**
- **Entkopplung von fiskalischen Fragen und**
- **„Entpolitisierung“.**

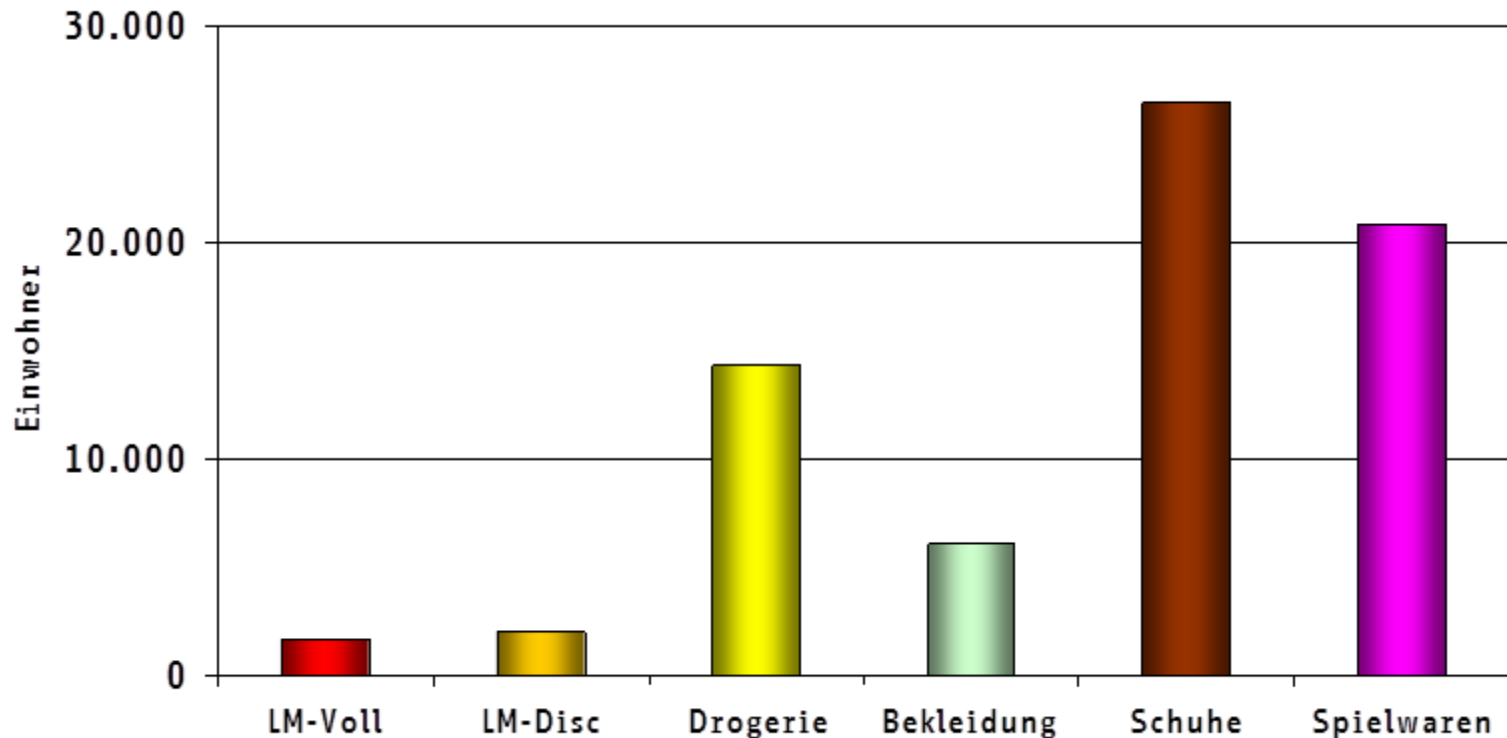


Regionale Einzelhandelskonzepte

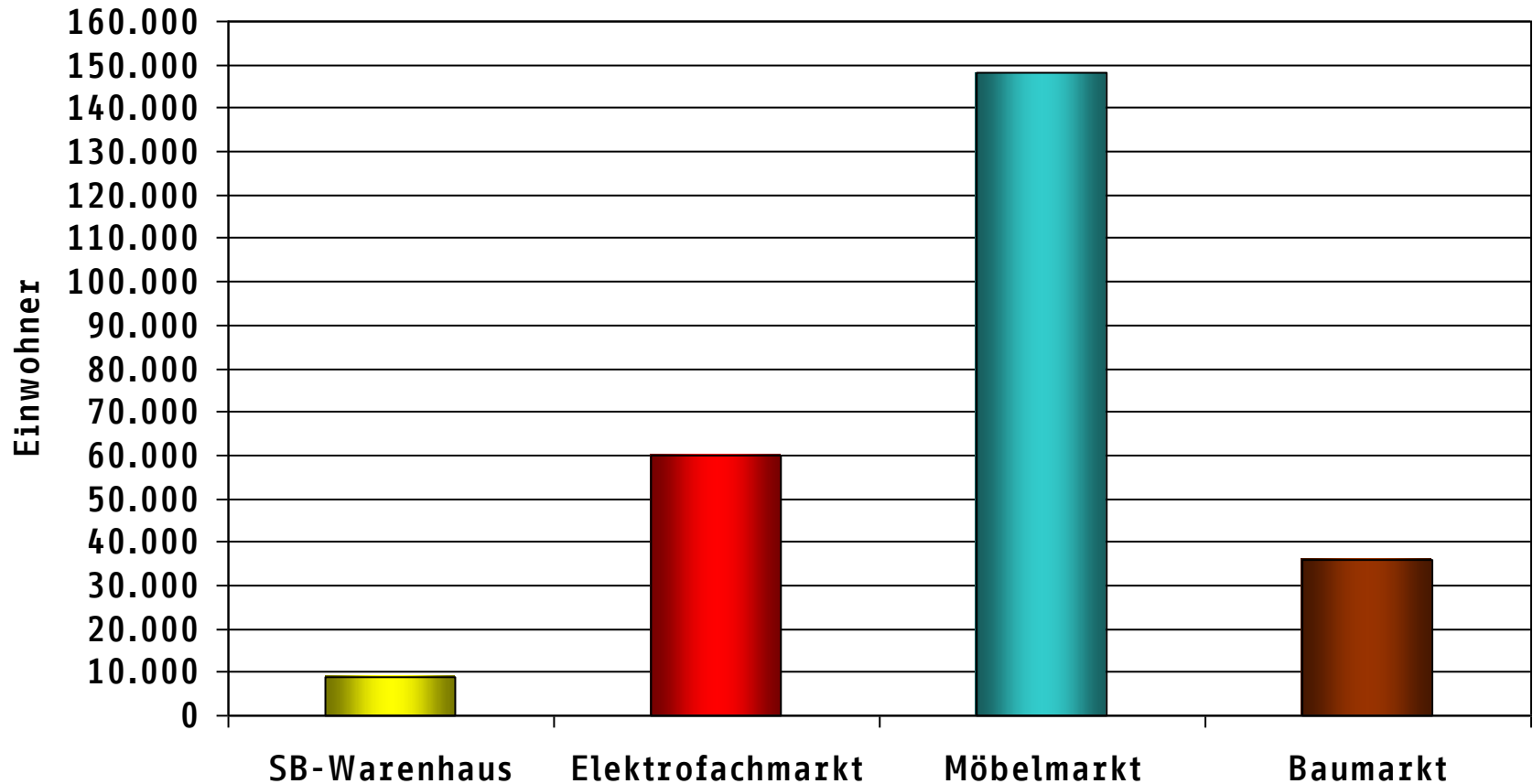
ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig



Versorgungsgrad bei 800 qm Verkaufsfläche

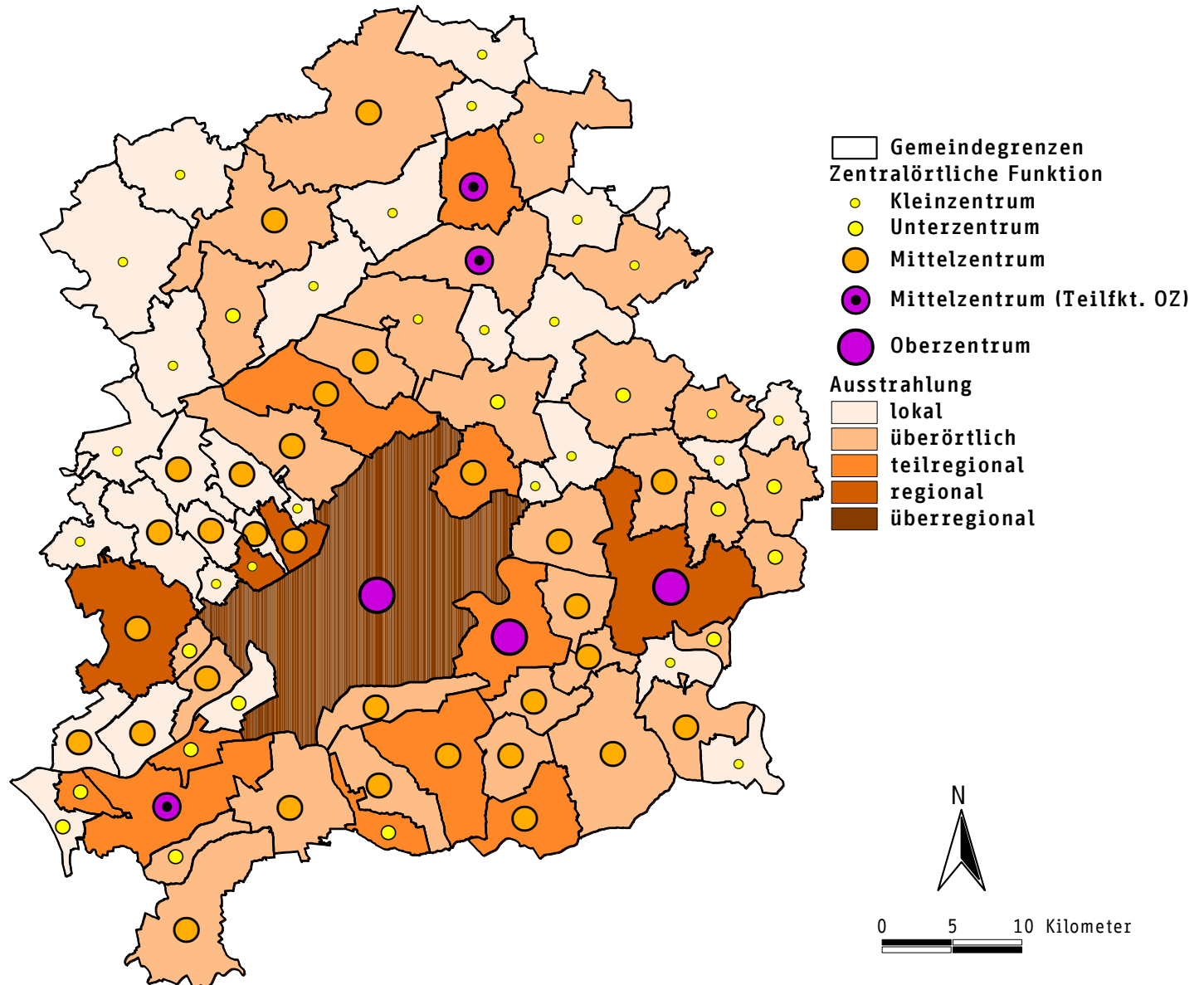


Versorgungsgrad bei „typischer“ Verkaufsfläche

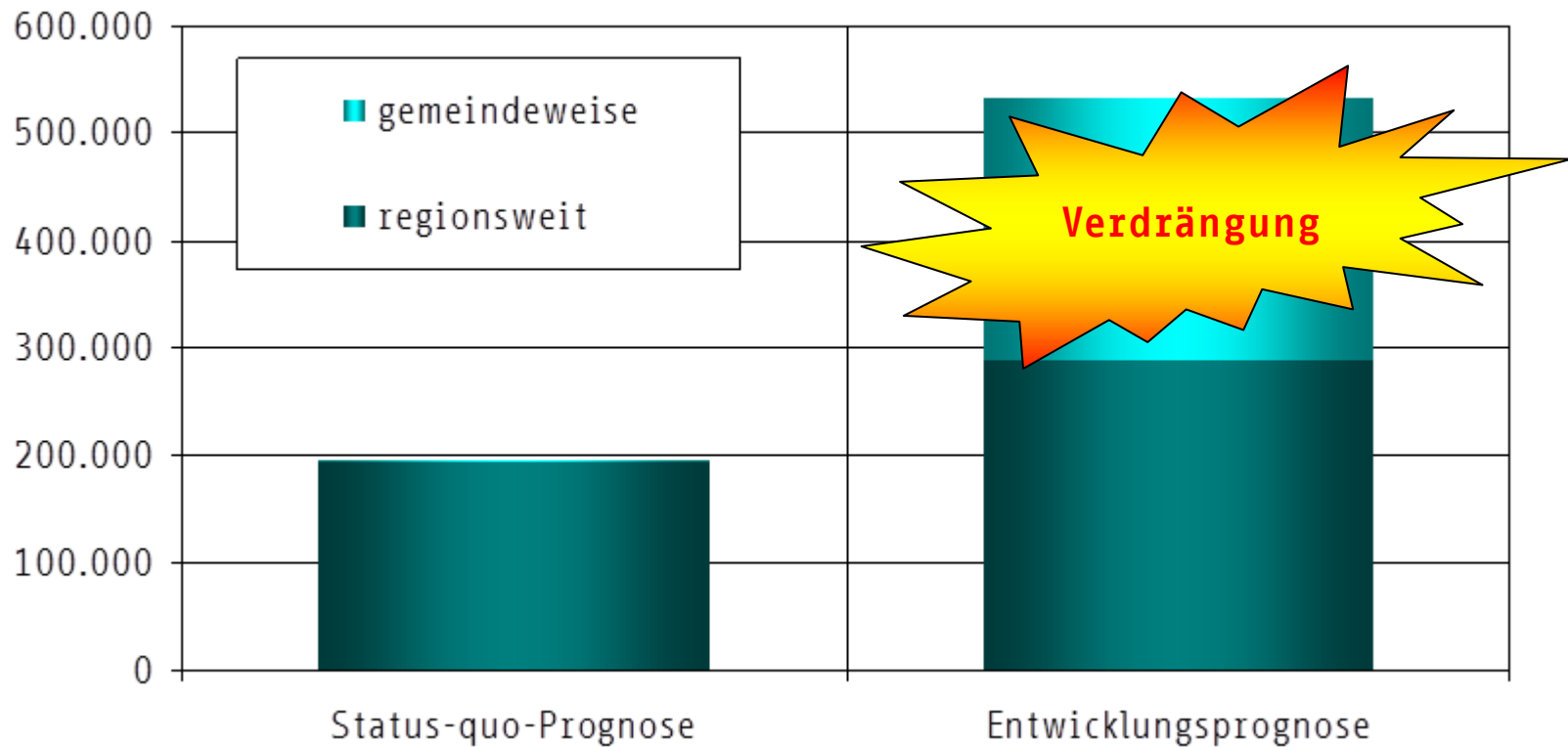


Regionale Einzelhandelskonzepte

ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig



Gesamt- und teilräumliche Entwicklungsperspektiven



Regionale Einzelhandelskonzepte

ohne mündlichen Vortrag sind diese Folien unvollständig

Bewertung großflächiger Planvorhaben

	IS/ OZ - Kommunen mit zentralörtl. Funktion Unterzentrum und höher	IS/ OZ - Kommunen ohne zentralörtl. Funktion bzw. Kleinzentren	STZ/ OTZ - Kommunen mit zentralörtl. Funktion Unterzentrum und höher	STZ/ OTZ - Kommunen ohne zentralörtl. Funktion bzw. Kleinzentren	sonstige integrierte EH-Standorte	teil-/ nicht integrierte EH-Standorte
nahversor- gungsrele- vante Sortimente	+	0	+	-	0	-
zentren- relevante Sortimente	+	-	-	-	-	-
nicht zentren- relevante Sortimente	+	-	+	-	0	0

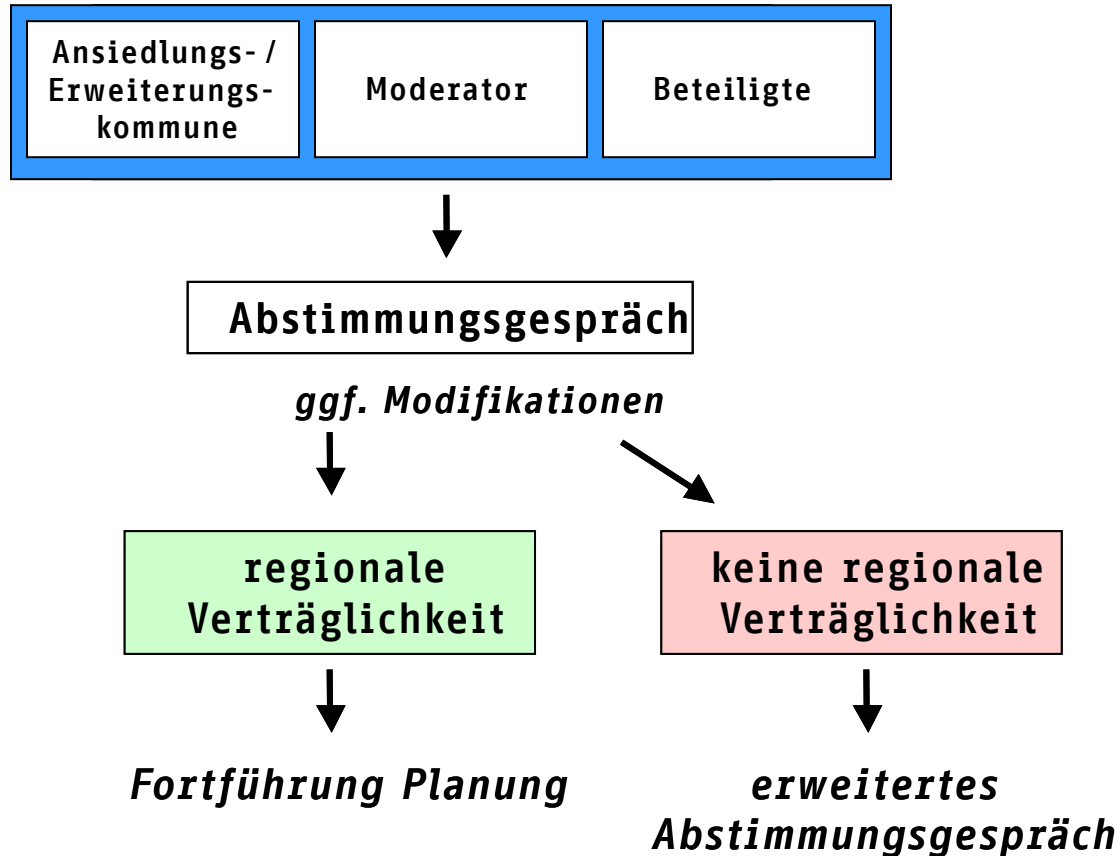
+: großflächiger Einzelhandel zulässig

o: unter bestimmten Voraussetzungen möglich

-: großflächiger Einzelhandel nicht zulässig



Ablauf Moderationsverfahren - Abstimmungsgespräch



Gut gemeint und vielleicht gelungen

➤ Die Kompromissfähigkeit hängt ab

- vom (vermeintlichen) Beitrag zum zentralörtlichen Versorgungsanspruch
- von der Bewertung als Anschubinvestition für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- von der Bedeutung als Geldbeschaffung für Kommunen
- von der Bewertung der potenziellen Gewerbesteuerereinnahmen
- vom Beitrag zum Brachflächenrecycling
- Wirtschaftliche Stabilisierung labiler Gewerbebetriebe
- ...



Gut gemeint und vielleicht gelungen

- **Das Gelingen regionaler Konzepte hängt ab**
 - von der Konsequenz der Genehmigungsbehörden
 - von der Bewertungskompetenz in den Kommunen
 - von der Unabhängigkeit, Transparenz und Objektivität von Gutachte(r)n → Qualifizierung der Kommunen
 - von der Souveränität der Politik und Verwaltung gegenüber dem „Ruf des Goldes“
 - ...



Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten - Mehr als nur Zahlen

Auswahl relevanter Urteile / Beschluss

OVG NRW 10 A 1676/08 vom 30. September 2009
(sog. Ochtrup-Urteil)

BVerwG 4 C 2.08 (OVG 7 A 1392/07) vom 17. Dezember 2009
(sog. Köln-Poll - Urteil)

OVG NRW 2 B 1049/11 vom 28. Oktober 2011

(Beschluss im verwaltungsgerichtlichen Verfahren wegen Drittanfechtung von Baugenehmigungen zum Neubau von Möbelhäusern und Antrag auf Stilllegung der Bauarbeiten durch eine Kommune; hier: Beschwerde im Verfahren auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes)

OVG NRW 7 D 18/13.NE vom 02. Oktober 2013
Urteil im Normenkontrollverfahren im Rahmen der geplanten Ansiedlung
eins Möbelmarktes in Pulheim

Auszug aus:
OVG NRW 10 A 1676/08 vom 30.09.2009

Eine Prognose hat das Gericht nur darauf zu prüfen, ob diese mit den im maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden ist. Das Gericht überprüft insoweit die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode, die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalts und ob das Ergebnis einleuchtend begründet worden ist. Ferner ist zu fragen, ob die mit jeder Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen steht, die mit ihr gerechtfertigt werden sollen. Es ist hingegen nicht Aufgabe des Gerichts, das Ergebnis einer auf diese Weise sachgerecht erarbeiteten Prognose als solches darauf zu überprüfen, ob die prognostizierte Entwicklung mit Sicherheit bzw. größerer oder geringerer Wahrscheinlichkeit eintreten wird oder kann. [...]

Anhaltspunkte dafür, dass das Sachverständigengutachten lückenhaft, in sich widersprüchlich ist oder von falschen Voraussetzungen ausgeht, der Sachverständige nicht hinreichend fachkundig ist, begründete Zweifel an seiner Neutralität bestehen, eine neue Sachlage gegeben ist oder neuere Forschungsergebnisse vorliegen, sind nicht ersichtlich und ergeben sich auch nicht aus dem Vortrag eines Beteiligten.

Auszug aus:

OVG NRW 7 A 1392/07 vom 19. Juni 2008

(bestätigt durch Urteil des BVerwG vom 17. Dezember 2009)

Schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sind dann zu erwarten, wenn die **Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs insbesondere durch zu erwartende Kaufkraftabflüsse in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Die Fragestellung, ob die Schädlichkeitsschwelle des § 34 Abs. 3 BauGB erreicht ist, zwingt den Rechtsanwender dazu, **ökonomische Zusammenhänge zu ermitteln und im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz zu bewerten**. Dabei können die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse als Kriterium dafür herangezogen werden, ob die ökonomischen Fernwirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs stören können. Zur Quantifizierung eines erwarteten Kaufkraftabflusses kann wiederum - je nach den konkreten Umständen des gegebenen Falls - auch die Relation zwischen der Größe der Verkaufsfläche des Vorhabens und der Größe der Verkaufsfläche derselben Branche im betroffenen zentralen Versorgungsbereich als taugliches Hilfsmittel herangezogen werden, wobei diesem Kriterium allerdings kein Anwendungsvorrang einzuräumen ist. Die im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB anzustellende Prognose - "...zu erwarten sein" - kann schließlich im Wesentlichen nur auf den baurechtlich relevanten Angaben in den Bauvorlagen des zu prüfenden Vorhabens und einer mitgelieferten Sortimentsbeschreibung aufbauen.

Bei dieser Prognoseentscheidung sind **alle städtebaulich relevanten Umstände** des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen. Hierzu gehören neben einem aus prognostischer Sicht zu erwartenden Kaufkraftabzug insbesondere auch die Gesamtzusammenhänge in den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen sowie der Standort des Vorhabens.

Auszug aus:

OVG NRW 7 A 1392/07 vom 19. Juni 2008

(bestätigt durch Urteil des BVerwG vom 17. Dezember 2009)

So kann bei der Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation etwa auch von Bedeutung sein, ob ein außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedelnder Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abzielt, die in dem Versorgungsbereich von einem "**Magnetbetrieb**", angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere **Funktionsfähigkeit** des zentralen Versorgungsbereichs hat.

Beliebtes Argument: fehlende Zukunftsfähigkeit des Wettbewerbs

Auszug aus:

OVG NRW 7 A 1392/07 vom 19. Juni 2008

(bestätigt durch Urteil des BVerwG vom 17. Dezember 2009)

Dieser Wertung steht auch nicht der seitens der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat betonte Umstand entgegen, dass die im Nahbereichszentrum Q3. vorhandenen Lebensmittelversorger nicht die heute am Markt erforderliche Größe haben. Sie stellen - noch - einen beachtlichen Versorgungsstützpunkt dar, der gerade auch in der Kombination mit den übrigen im Zentrum vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistern eine nahezu umfassende verbrauchernahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen insbesondere des kurzfristigen Bedarfs sicherstellt. **Die Befürchtung oder gar Erwartung, dass sich die vorhandenen Betriebe wegen ihrer relativ geringen Größe auf Dauer nicht am Markt behaupten könnten, ist kein hinreichender Grund, ihre derzeit eindeutig noch gegebene Versorgungsfunktion zu verneinen oder als nicht schutzwürdig zu werten.** Sollten sich die Verhältnisse grundlegend dahin ändern, dass das Nahbereichszentrum Q3. die ihm zugedachte städtebauliche Versorgungsfunktion auf Dauer nicht mehr erfüllen kann, mag im Rahmen einer Prüfung nach § 34 BauGB eine andere Wertung zu voraussichtlichen schädlichen Auswirkungen zu erwägen sein. Dies ändert jedoch nichts daran, dass im vorliegenden Fall auf die aktuell gegebene Sach- und Rechtslage abzustellen ist.

Summenwirkung mittels einer Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände erforderlich !

Auszug aus:

Urteil des BVerwG vom 17. Dezember 2009

Der Prüfungsmaßstab der schädlichen Auswirkungen fordert eine **Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände**. Sind im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs in räumlicher Nähe an anderer Stelle bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden, dürfen auch diese bei der Gesamtbetrachtung nicht unberücksichtigt bleiben (vgl. Beschluss vom 12. Februar 2009 - BVerwG 4 B 3.09 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 34 Rn. 6). Schädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB können sich auch daraus ergeben, dass das geplante Vorhaben zusammen mit bereits vorhandenen Betrieben eine Beeinträchtigung des geschützten zentralen Versorgungsbereichs bewirkt. Denn ein gerade noch unbedenkliches Nebeneinander von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten in räumlicher Nähe zum Versorgungsbereich und Angeboten derselben Branche im geschützten Versorgungsbereich kann durch das Hinzutreten eines weiteren branchengleichen Vorhabens in eine städtebaulich beachtliche Schädigung der Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs umschlagen.

Das 10% - Mysterium

Auszug aus:

Urteil des OVG NRW vom 30. September 2009

Ein bestimmter "**Schwellenwert**" für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist **gesetzlich nicht vorgegeben**. Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10% bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als gewichtig angesehen werden.

Auszug aus:

Beschluss des OVG NRW vom 28. Oktober 2011

Allerdings bietet das 10%-Kriterium nicht mehr als einen **Anhalt**. Es muss in diesem **Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen** gewertet werden.

Auszug aus:
Urteil des OVG NRW vom 30. September 2009

Städtebauliche Konsequenzen einer Planung zeigen sich etwa dann, wenn eine Schädigung des Einzelhandels in der Nachbargemeinde die verbrauchernahe Versorgung der dortigen Bevölkerung in Frage stellt oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachteilig verändert. Im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsprojekten kann insoweit der Abfluss bislang in der Nachbargemeinde absorbierter Kaufkraft einen wesentlichen Indikator darstellen. Der Kaufkraftabfluss ist typischerweise die Kerngröße, anhand derer die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann. **Allerdings handelt es sich bei dem Kriterium "Kaufkraftabfluss" zunächst um eine wirtschaftliche Bezugsgröße, deren städtebauliche Bedeutung sich erst bei Überschreiten der städtebaulichen Relevanzschwelle ergibt.** Nichts anderes gilt für den Umstand, dass sich das wirtschaftliche Umfeld des Einzelhandels in der Nachbargemeinde verändert und sich dessen Konkurrenzsituation verschlechtert. **Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht.**

Erforderlichkeit einer städtebaulichen Analyse !

Auszug aus:

Urteil des OVG NRW vom 30. September 2009

Im Umland kommt es danach zu erheblichen Umsatzumverteilungen im Bereich Bekleidung in Metelen von über 15 % und in Wettringen, Schöppingen und Bad Bentheim von jeweils knapp unter 10 %. Die Sachverständigen untersuchen auf dieser Grundlage die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Umsatzumverteilungen auf bestimmte zentrale Versorgungsbereiche, die betroffen sein könnten. **Hierzu werden diese zentralen Versorgungsbereiche in Bezug auf Lage im Stadtgefüge, Struktur, Atmosphäre, städtebauliche Qualität, Qualität der Läden, des Straßenraumes, die Handelsdichte und Magnetbetriebe untersucht.** Des Weiteren stellt das Gutachten die Funktion von Mittel- und Grundzentren in die Betrachtung ein.

Worst-Case-Betrachtung erforderlich !

Auszug aus:

Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013

Maßgeblich für die Beurteilung der infolge dieses Vorhabens zu erwartenden Kaufkraftverluste im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist **eine – realitätsnahe – Betrachtung des worst-case**, als des aus Sicht der Nachbargemeinden unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles. Dies ist auf der Grundlage des xy-Gutachtens nicht ausreichend geschehen, [...]. Aus den vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen von nn, [...] ergibt sich aus Sicht des Senats nachvollziehbar und überzeugend, das für den geplanten Möbelgroßmarkt der Beigeladenen von einer signifikant höheren Flächenproduktivität auszugehen ist, [...]

Nachweisbarkeitsschwelle als Untergrenze zulässig !

Auszug aus:

Urteil des OVG NRW vom 30. September 2009

Demgegenüber geht das Gutachten überzeugend davon aus, es sei Stand der Wissenschaft, dass sich **Umsatzumverteilungsbeträge** und dementsprechend auch -quoten für einzelne Einzelhandelslagen **unterhalb einer Umsatzumverteilung von 100.000 Euro** bei einer "modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung,, nicht **mehr hinreichend genau ermitteln** lassen. Dies hatte auch die Beklagte nicht in Abrede gestellt, worauf die Klägerin unter Bezug auf einzelne Vermerke in den beigezogenen Verwaltungsvorgängen zutreffend hinweist. Der Gutachter hat hierzu im Einzelnen nachvollziehbar dargelegt, dass die Bestimmung der Einkaufswahrscheinlichkeit eines Konsumenten abhängig ist von verschiedenen Faktoren (Attraktivität, Transferaufwand, Konkurrenzintensität). Zwar sei das Gutachten wegen der aktuellen Datenbasis und der Erfahrungen des Gutachters im Raum Münsterland sehr belastbar, die Darstellungen von Auswirkungen auf Einzelbetriebe jedoch nicht möglich. Besonderheiten wie Image, Geschäftspolitik, aktuelle Liquidität, Flexibilität des Unternehmers führten bei der Darstellung von Einkaufsbeziehungen, Umsätzen und Umsatzverteilungen zu hohen Unsicherheiten. Der Gutachter hat darüber hinaus - wenn auch nach Satzungsbeschluss - ausgeführt, dass in Heek lediglich ein kleiner Bekleidungsanbieter vorhanden sei. Ein städtebaulicher Zusammenhang des Zentrums sei nicht immer ablesbar. Der einzelne Betrieb habe keine lageprägende Bedeutung. Aus einer möglichen Betriebsaufgabe resultierten keine strukturell-städtebaulich negativen Folgen. Diesem Fachgeschäft komme auch keine schützenswerte Grundversorgungsbedeutung zu. Darüber hinaus plane die Gemeinde Heek selbst die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Kleinkörnigkeit der Auswirkungsanalyse sinnvoll / geboten !

Auszug aus:

Beschluss des OVG NRW vom 28. Oktober 2011

Ein beachtlicher methodischer Mangel der Wirkungsanalyse ist ferner nicht darin zu erblicken, dass die **Auswirkungen auf Nachbarkommunen kleinteilig stadtteilbezogen und unterschieden nach Zentren und nicht integrierten Standorten** betrachtet hat. Diese **Betrachtungsweise ermöglicht vielmehr ein möglichst zielgenaue Erfassung der städtebaulichen Auswirkungen** der genehmigten Möbelmärkte, die gerade auch mit nicht integrierten Standorten in anderen Gemeinden im Wettbewerb stehen.

Abweichungen von gutachterlichen Empfehlungen möglich,
wenn sie städtebaulich **hinreichend** begründet sind !

Auszug aus:

Beschluss des OVG NRW vom 28. Oktober 2011

Ein **Einzelhandelsgutachten** entfaltet für die planende Gemeinde **keine Bindungswirkung**.

Weicht die Gemeinde von den nachvollziehbaren Empfehlungen des Gutachtens ab, muss sie dies jedoch **städtebaulich hinreichend begründen**.

Städtebauliche Gründe im o.a. Fall waren u.a.:

- bisherige Unterausstattung im Segment Möbel*
- Erfüllung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum durch Rückgewinnung bisher abfließender Kaufkraft in diesem Segment*
- Entwicklungschance für einen ehem. gewerblich-industriell genutzten Standort in Innenstadtnähe*
- vergleichsweise überschaubare prognostizierte Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Nachbarstädte*

Gravitationsbasierter Ansatz

Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

- Komplexes Modell zur Abbildung der Umsatzumverteilungen unter Berücksichtigung sowohl der aktuellen Nachfrage- als auch der Angebotssituation im Untersuchungsraum
- Rechtsprechung macht eine Betrachtung in Spannweiten mit einer „Worst-Case-Betrachtung“ erforderlich
- Untersuchungsrelevante Sortimente und Branchen müssen definiert werden (Auftragsgegenstand)

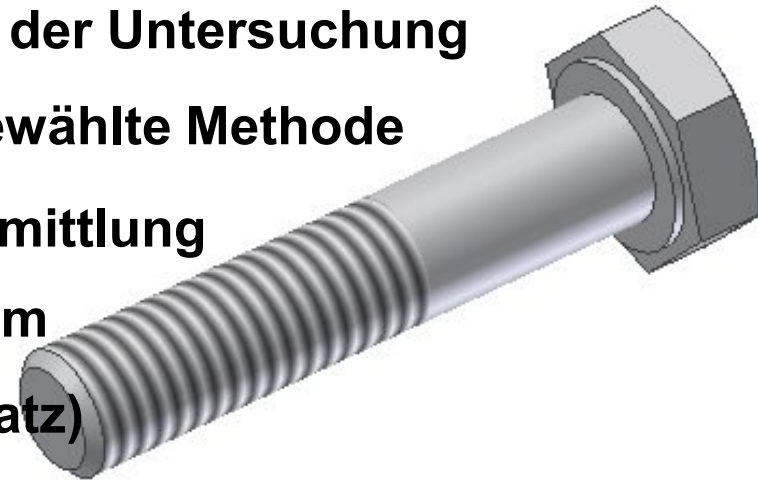
Gravitationsbasierter Ansatz

Eingangsparameter für die Modellberechnung

- **Einzugsgebiet** des Vorhabens (Annahmen zur Kunden und Umsatzherkunft)
- **Nachfragesituation** (Kaufkraftpotenzial) in den Zonen des Einzugsgebietes
- **Aktuelle Angebotssituation** (Verkaufsflächen / Umsätze) in den relevanten Warengruppen in xxx und im Umland
- **Raumüberwindungswiderstände** (Distanz in Fahrtzeiten) zwischen Angebotstandorten und Nachfragebereichen
- **Umsatzprognose für das Vorhaben** (Gesamt und nach Warengruppen)
- Einschätzung **relevanter Konkurrenzstandorte** (Attraktivität, ökonomische Leistungsfähigkeit)

Wesentliche Stellschrauben eines Verträglichkeitsgutachtens

- Auftraggeber
 - Formulierung des Auftrages / Auftragsgegenstand
 - Titel der Untersuchung
 - Gewählte Methode
 - Grundlagenermittlung
 - Einzugsbereich / Untersuchungsraum
- Flächenproduktivität des Vorhabens (Umsatz)
- Flächenproduktivität des betroffenen Bestandes
 - Bereinigung durch „umverteilungsneutrale“ Umsätze ?
 - Umgang mit den Umsatzumverteilungsquoten
 - Durchführung von städtebaulichen Analysen ?
 - Umgang mit der einschlägigen Rechtsprechung



Bausteine

1. Absatzwirtschaftliche Kennwerte des Vorhabens
2. Abgrenzung des Einzugsgebietes / Untersuchungsraumes und Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens
3. Angebots- und Nachfrageanalyse
4. Ermittlung und Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen
5. Bewertung des Umschlagens der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen

Absatzwirtschaftliche Kennwerte des Vorhabens

Kriterien Transparenz und Differenzierungsgrad

- Welche branchenspezifischen Verkaufsflächen sind geplant?
- Welche branchenspezifischen Umsätze werden darauf erzielt?

Beispiel

Branchendifferenzierung Variante A

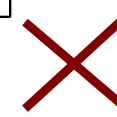
Branche	Verkaufs- fläche Vorhaben (m ²)	Vorhaben- umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	1.500	7,5
Gesundheit und Körperpflege	1.000	5,8
Bekleidung	4.000	13,6
Schuhe / Lederwaren	1.500	5,3
Sportbekleidung, - schuhe und artikel	1.500	4,5
Spielwaren	800	2,2
Bürobedarf / Bücher / Schreibwaren	700	2,8
Elektronik*	2.500	17,0

* Die Branche Elektronik umfasst...



Branchendifferenzierung Variante B

Branche	Verkaufs- fläche Vorhaben (m ²)	Vorhaben- umsatz (Mio. Euro)
Periodischer Bedarf	2.500	13,3
Bekleidung / Schuhe / Sport	7.000	23,4
Hartwaren	4.000	22,0



Absatzwirtschaftliche Kennwerte des Vorhabens

Beispiel (Fortsetzung)

Umverteilungen Variante A

Branche	Vorhaben-umsatz (Mio. Euro)	Bestandsumsatz im Einzugsgebiet (Mio. Euro)	Umsatz- umverteilung im Einzugsgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	7,5	630	1%
Gesundheit und Körperpflege	5,8	100	6%
Bekleidung	13,6	198	7%
Schuhe / Lederwaren	5,3	63	8%
Sportbekleidung,...	4,5	33	14%
Spielwaren	2,2	30	7%
Bürobedarf / Bücher...	2,8	51	5%
Elektronik	17,0	138	12%

Umverteilungen Variante B

Branche	Vorhaben-umsatz (Mio. Euro)	Bestandsumsatz im Einzugsgebiet (Mio. Euro)	Umsatz- umverteilung im Einzugsgebiet
Periodischer Bedarf	13,3	730	2%
Bekleidung / Schuhe / Sport	23,4	294	8%
Hartwaren	22,0	219	10%

➔ Nivellierung von Auswirkungen durch unzureichende Branchendifferenzierung

- Bauleitplanerische Festsetzungen?

Absatzwirtschaftliche Kennwerte des Vorhabens

Höhe der Flächenproduktivitäten

- Im Idealfall: Thematisierung und Herleitung der angesetzten Flächenproduktivitäten (Branchenveröffentlichungen, Vergleichsvorhaben, Standortrahmenbedingungen)
- Flächenproduktivitäten sollten das Maximum der am Standort erzielbaren Werte abbilden (Worst-Case-Ansatz)
- Wichtiges Prüfkriterium: Relation der Flächenproduktivitäten des Vorhabens zu denen des Bestandes (branchenspezifische Betrachtung)

Absatzwirtschaftliche Kennwerte des Vorhabens

Beispiel

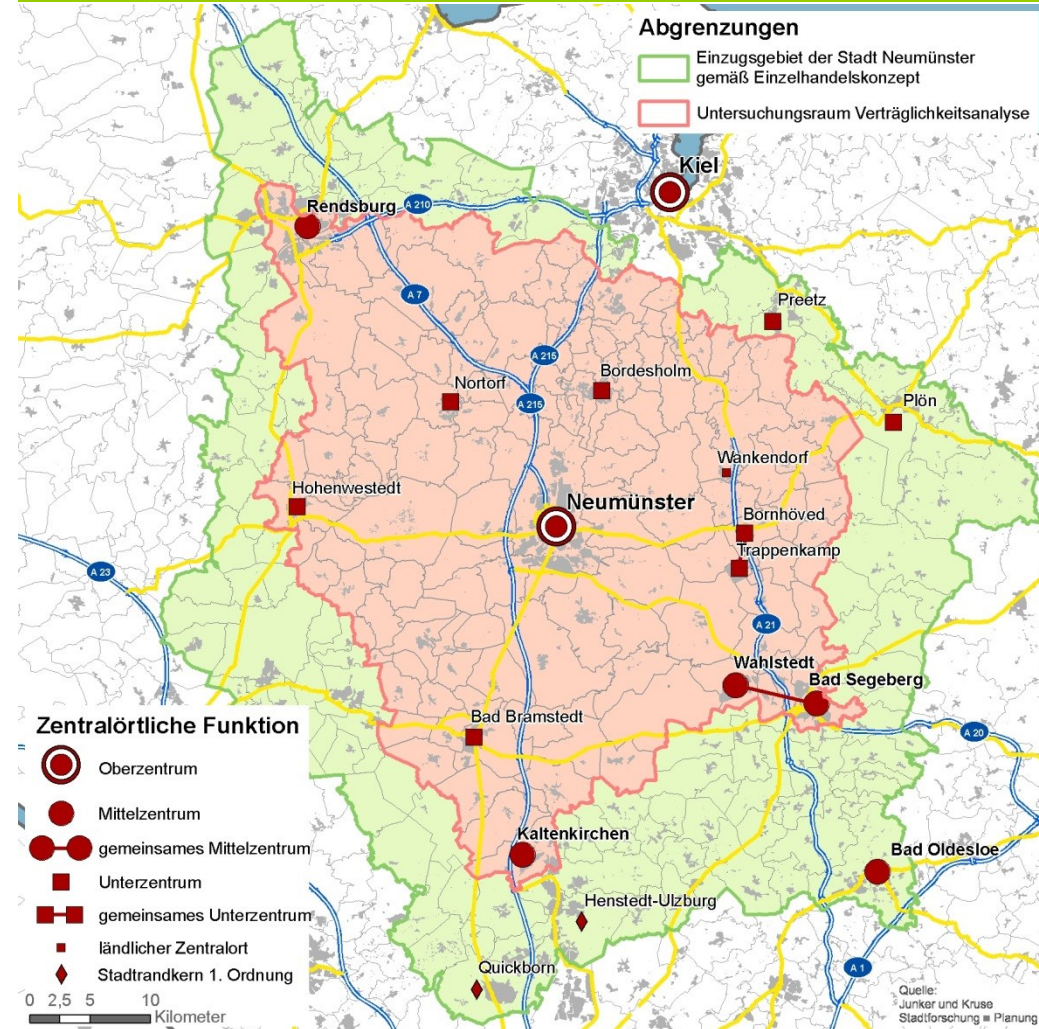
- Aussage Gutachter: „Die für das Shopping-Center angenommene Flächenproduktivität von insgesamt 4.015 Euro / m² liegt 19 % über der durchschnittlichen innerstädtischen Flächenproduktivität in xy. Die erhöhte Flächenproduktivität im Center ist [...] dem „Worst-Case“ geschuldet.“
- ABER: Vergleich der branchenspezifischen Flächenproduktivitäten von Vorhaben und Bestand (eigene Ermittlung) ergibt folgendes Bild:

Branche	Flächenproduktivität Vorhaben (Euro / m ²)	Flächenproduktivität Innenstadt (Euro / m ²)	Relation
Lebensmittel, Reformwaren	4.300	~ 5.200	~ 83 %
Gesundheit und Körperpflege	4.500	~ 5.800	~ 78 %
Übriger periodischer Bedarf	4.000	~ 3.500	~ 114 %
Bekleidung / Wäsche	3.600	~ 3.600	~ 100 %
Schuhe / Lederwaren	3.500	~ 3.200	~ 109 %
Uhren / Schmuck / Optik	5.500	~ 5.900	~ 93 %
Bücher / Schreibwaren	4.500	~ 4.800	~ 94 %
Elektroartikel / Unterhaltungselektronik...	5.500	~ 3.700	~ 149 %
Spiel, Sport und Hobby	3.280	~ 3.000	~ 109 %
Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat	3.000	~ 1.600	~ 188 %
Einrichtungsbedarf	2.000	~ 1.800	~ 111 %
Möbel	-	~ 1.300	-
Baumarkt	-	~ 1.600	-
Durchschnitt	4.000	~ 3.300	~ 120 %

Abgrenzung des Einzugsgebietes / Untersuchungsraumes

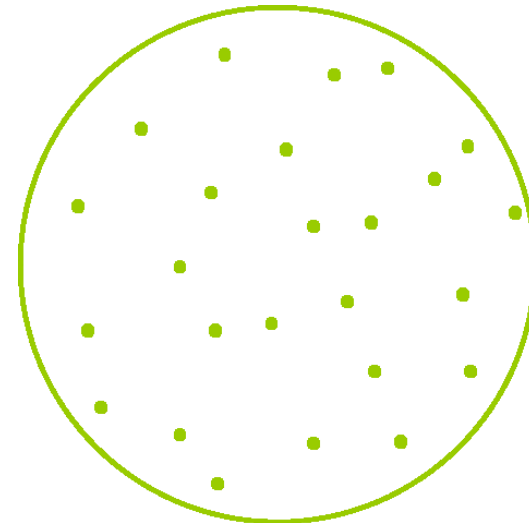
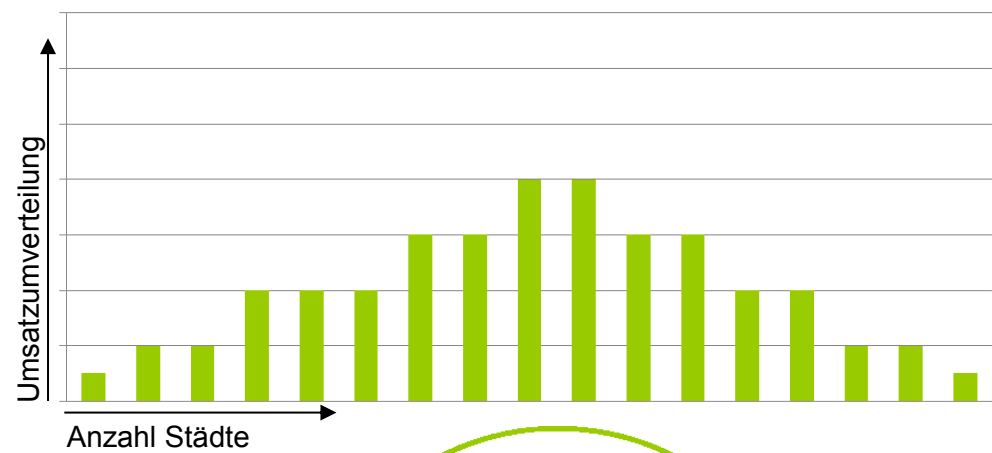
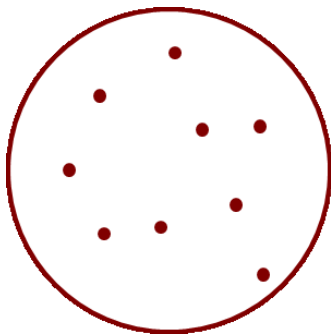
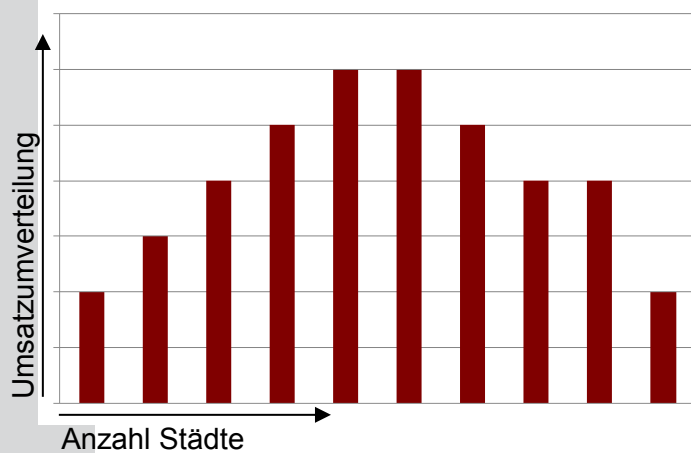
- Herleitung der Abgrenzung und ggf. Zonierung des Einzugsgebietes unter Angabe der verwendeten Kriterien und Quellen z. B.
 - Pkw-Erreichbarkeit (Routenplaner?)
 - Konkurrenzsituation
 - Befragungsergebnisse
- Bei Vorhaben mit großen Einzugsgebieten (z. B. FOC) Beschränkung der Analyse auf sog. Haupteinzugsbereich (= Untersuchungsraum) möglich

Beispiel



Abgrenzung des Einzugsgebietes / Untersuchungsraumes und Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Beispiel



Angebots- und Nachfrageanalyse

Beispiele

„Projektrelevanter Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum von xy“ *

Branchen	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.850	15,1
Gesundheit, Körperpflege	3.050	22,3
Bücher	2.345	11,5
Schreib-, Spielwaren	-	-
Bekleidung	31.015	106,3
Schuhe, Lederwaren	5.795	18,4
Sportartikel	-	-
Elektrowaren, Medien, Foto	3.895	21,4
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires	5.455	15,1
sonst. Einzelhandel (Blumen, Optik, Uhren / Schmuck)	2.280	10,8
projektrelevanter Einzelhandel insgesamt	63.545	233,6

- bei weniger als 3 Betrieben kein Ausweis aus Datenschutzgründen

* aus einer Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums

Angebots- und Nachfrageanalyse

Beispiele

„Angebotssituation außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche“ *

Wettbewerbsstandorte	Projektrelevante Verkaufsfläche (m ²)	Projektrelevanter Umsatz (Mio. Euro)
sonstige relevante Angebotsstandorte in Zone I	6.500	10,8
Möbelanbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Zone II	160.000	302,3
sonstige relevante Angebotsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Zone II	25.000	47,6
Möbelanbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Zone III	80.000	148,5
regional bedeutsame Möbelanbieter in Zone IV	170.000	298,1
Summe	441.500	807,3

* aus einer Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses

➔ Fehlende standort- und branchenspezifische Differenzierung

Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

- Problematik: Black-Box-Charakter bzw. fehlende Nachvollziehbarkeit

Eingangswerte

- Einzugsgebiet des Vorhabens
- Nachfrageseitige Kennwerte im Einzugsgebiet
- Angebotssituation (Verkaufsflächen / Umsätze) im Einzugsgebiet
- Raumüberwindungswiderstände (Distanz in Fahrtzeiten) zwischen Angebotsstandorten und Nachfragebereichen
- Umsatzprognose für das Vorhaben
- Weitere Parameter (z. B. Attraktivität der Angebotsstandorte, qualitative Angebotsüberschneidung mit dem Vorhaben...)



Ergebnis

Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Kriterien Transparenz und Differenzierungsgrad

- Vollständige Darstellung der ermittelten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen nach Standorten und Branchen

Beispiel

„Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte“ *

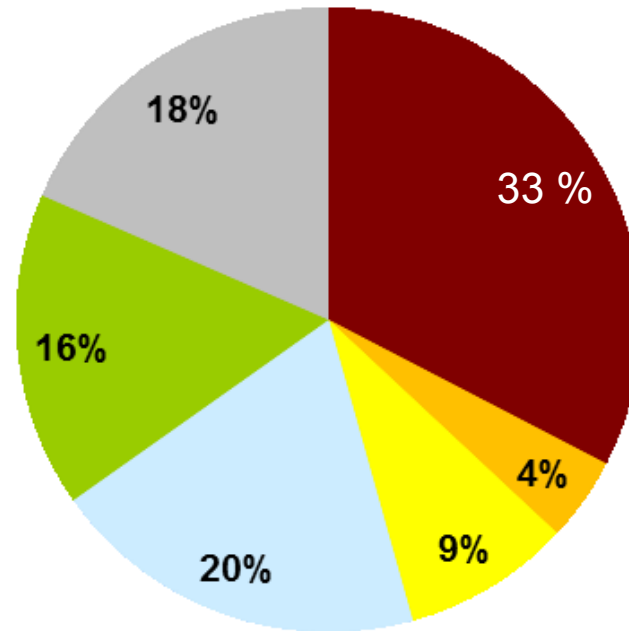
Umsatzerkunft	nicht-zentrenrelevante Sortimente			zentrenrelevante Sortimente		
	derzeitiger Umsatz in Mio. €	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. €	Umsatzverlagerung	
		in Mio. €	in %		in Mio. €	in %
Stadt xy (Zone I) gesamt, davon	7,3	0,9	12	10,3	0,8	7 - 8
xy Innenstadt	1,1	0,1	9	4,9	0,3	7
Stadtteilzentren A und B	0,1	< 0,1	1	0,7	< 0,1	1 - 2
sonstige relevante Angebotsstandorte	6,1	0,8	13	4,7	0,5	10
Zone II des Einzugsgebietes, davon	329,4	34,4	10 - 11	119,3	6,6	5 - 6
relevante zentrale Versorgungsbereiche	37,7	2,6	7	61,1	2,3	4
Möbelanbieter außerhalb der ZVB's	263,5	29,7	11	38,8	3,3	8 - 9
sonstige relevante Angebotsstandorte außerhalb der ZVB's	28,2	2,1	7 - 8	19,4	0,9	5
Zone III des Einzugsgebietes, davon	. . .	15,1	. . .	. . .	3,3	. . .
relevante zentrale Versorgungsbereiche	94,9	4,3	4	132,7	2,4	2
Möbelanbieter außerhalb der ZVB's	126,7	10,1	8	21,8	0,9	4
sonstige relevante Angebotsstandorte außerhalb der ZVB's	. . .	0,7	. . .	. . .	0,1	. . .
Einzugsgebiet gesamt	. . .	50,4	. . .	. . .	10,7	. . .
Regional bedeutsame Möbelanbieter im äußeren Verflechtungsbereich (Zone IV)	268,2	14,5	5 - 6	29,9	1,3	4
Regional bedeutsame Möbelanbieter außerhalb des Einzugsgebietes und außerhalb des äußeren Verflechtungsbereichs	. . .	13,7	. . .	. . .	0,6	. . .
Summe	. . .	78,6	. . .	. . .	12,6	. . .

➔ Fehlende standort- und branchenspezifische Differenzierung

* aus einer Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses

Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Beispiel Abschläge



„Streuung der Nachfrageabflüsse“

„Streuung der Nachfrageabflüsse“

„Rückgang der Nachfrageabflüsse“

„Rückgang der Nachfrageabflüsse“

„Umsatz gegenüber untersuchten Standorten im Einzugsgebiet“

„Veränderung der Nachfrageabflüsse in den Onlinehandel“

Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Prüfung der Relation der Umsatzumverteilungen zueinander

- Kommt eine besondere Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche zum Ausdruck? Oder sind nicht-zentrale Lagen tendenziell von höheren Umsatzumverteilungen betroffen?
- Kommt eine besondere Betroffenheit von Standorten in räumlicher Nähe zum Vorhaben zum Ausdruck? Oder wirken die Auswirkungen über den gesamten Raum stark nivelliert?
- Kommt eine besondere relative Betroffenheit kleinerer Angebotsstandorte zum Ausdruck? Oder wurde ein (zu) hoher Anteil der Umsätze gegenüber den großen, eher „unempfindlichen“ Standorten umverteilt?

Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Beispiele

„Marktverteilung, SOLL-Situation (sonstige Hartwaren, Elektro / Technik)“

Wettbewerber	Zone 1:		Zone 2: Landkreis		Zone 3: sonstiges Einzugsgebiet		Abschöpfung		Externer Zufluss	Umsatz/ Marktvolumen		Veränderung %	Rückumverteilung Tsd. Euro	Umverteilung %
	Tsd. Euro	Anteil	Tsd. Euro	Anteil	Tsd. Euro	Anteil	Tsd. Euro	Anteil		Tsd. Euro	Anteil			
Vorhaben xy Innenstadt	22.314	32,0 %	16.286	18,8 %	14.768	7,3 %	53.368	14,9 %	6.400	59.768	14,8 %	-12,2 %	2518	-8,5
Innenstadt xy	10.875	15,6 %	9.555	11,0 %	8.699	4,3 %	29.129	8,1 %	3.000	32.129	7,9 %			
Innenstadt xy FM-Standorte ges.	33.190	47,6 %	25.841	29,8 %	23.466	11,6 %	82.497	23,0 %	9.400	91.897	22,7 %	35,0 %		
xy sonstige Stadtbereiche und Streulagen	12.203	17,5 %	8.165	9,4 %	6.473	3,2 %	26.841	7,5 %	5.500	32.341	8,0 %	-16,6 %	1247	-10,3
Summe Zone 1	66.445	95,3 %	49.855	57,4 %	44.141	21,8 %	160.440	44,7 %	23.900	184.340	45,6 %	5,2 %		
			4.864	5,6 %			4.864	1,4 %	1.200	6.064	1,5 %	-2,8 %		
			9.555	11,0 %			9.555	2,7 %	1.800	11.355	2,8 %	-3,2 %		
			1.129	1,3 %			1.129	0,3 %		1.129	0,3 %	-7,1 %		
			2.779	3,2 %			2.779	0,8 %		2.779	0,7 %	-3,3 %		
			3.822	4,4 %			3.822	1,1 %		3.822	0,9 %	-4,3 %		
			1.563	1,8 %			1.563	0,4 %		1.563	0,4 %	-5,3 %		
			473	0,5 %			473	0,1 %		473	0,1 %			
			822	0,9 %			822	0,2 %		822	0,2 %			
			3.283	3,8 %			3.283	0,9 %	900	4.183	1,0 %	-4,4 %		
			3.127	3,6 %			3.127	0,9 %		3.217	0,8 %	-2,7 %		
Summe Zone 2 (Landkreis)			26.554	30,8 %			26.554	7,4 %	2.700	29.254	7,2 %	-3,8 %		
					21.605	10,7 %	21.605	6,0 %	2.500	24.105	6,0 %	1,1 %		
					44.202	21,9 %	44.202	12,3 %	6.000	50.202	12,4 %	-3,1 %		
					9.387	4,6 %	9.387	2,6 %		9.387	2,3 %	-3,3 %		
			4.204	4,8 %	24.154	11,9 %	28.358	7,9 %	6.000	34.358	8,5 %	-4,1 %		
			4.204	4,8 %	44.905	22,2 %	49.109	13,7 %	22.000	71.109	17,6 %	-4,5 %		
					3.951	2,0 %	3.951	1,1 %		4.551	1,2 %	-3,7 %		
					9.296	4,6 %	9.296	2,6 %	1.100	10.396	2,6 %	-5,1 %		
					1.365	0,7 %	1.365	0,4 %	500	1.865	0,5 %			
					7.799	3,9 %	7.799	2,2 %		7.799	1,9 %	-4,6 %		
					6.825	3,4 %	6.825	1,9 %		6.825	1,7 %	-4,7 %		
					4.855	2,4 %	4.855	1,4 %		4.855	1,2 %	-5,5 %		
					6.069	3,0 %	6.069	1,7 %	7.300	13.369	3,3 %	-4,9 %		
					15.072	7,5 %	15.072	4,2 %		15.072	3,7 %	-2,5 %		
Sonstige Unterzentren im östlichen Marktgebiet														
Marktzone 3 gesamt			4.204	4,8 %	149.773	77,2 %	153.978	40,3 %	36.900	190.878	47,2 %	-4,0 %		
Bindung	66.445	95,3 %	80.613	92,8 %	193.915	96,0 %	340.972	95,0 %	63.500	404.472	100,0 %	0,5 %		
Abfluss	3.287	4,7 %	6.247	7,2 %	8.381	4,0 %	17.915	5,0 %						
Ausgabenvolumen	69.732	100,0 %	86.859	100,0 %	202.296	100,0 %	358.887	100,0 %			= Marktvolumen im EZG			

- 3,8 % in Zone 2

- 4,0 % in Zone 3

Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Beispiele

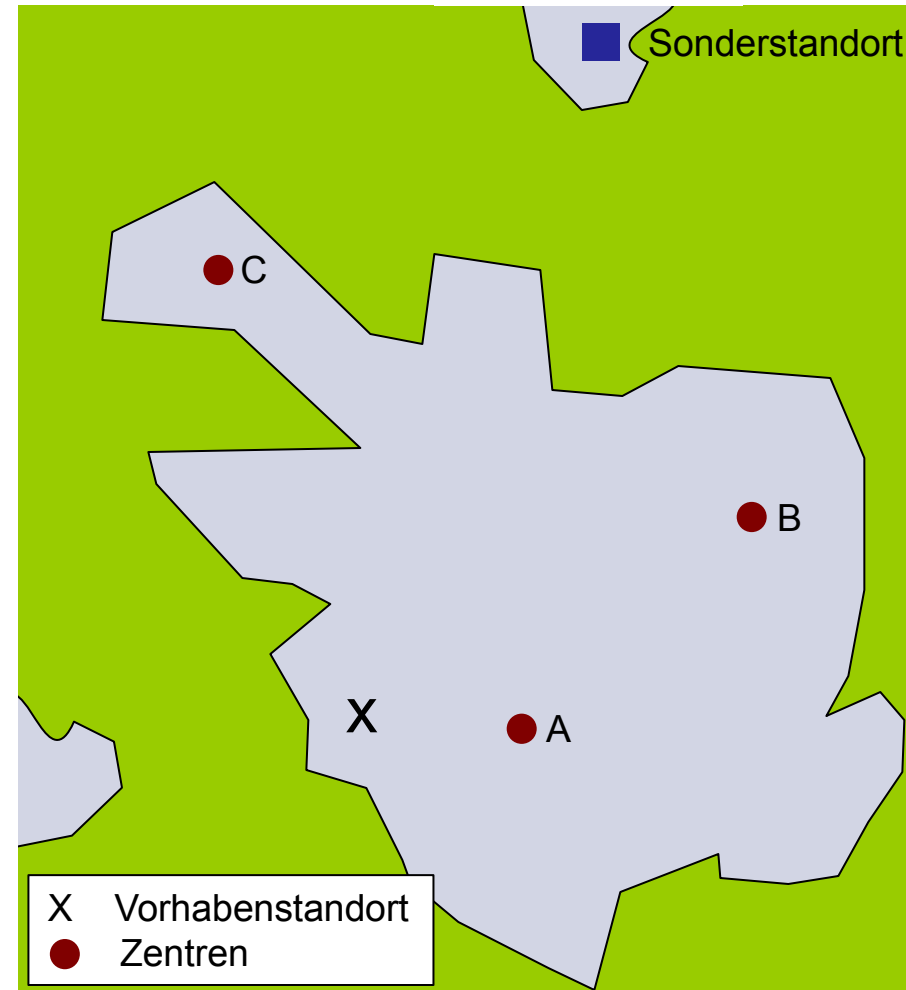
Ausgangssituation:

- Ansiedlung eines Supermarktes
- Drei Nahversorgungszentren mit jeweils einem Lebensmittel-discounter als Hauptanbieter

„Prognostizierte Umsatzumverteilungseffekte“

Standort	Distanz zum Vorhabenstandort (Wegstrecke in Metern)	Umsatzumverteilung
Zentrum A	1.000	8,9%
Zentrum B	2.500	8,3%
Zentrum C	3.500	8,3%
Sonderstandort	9.500	13,3%

- Sonderstandort mit Sonderpostenmarkt als Hauptanbieter



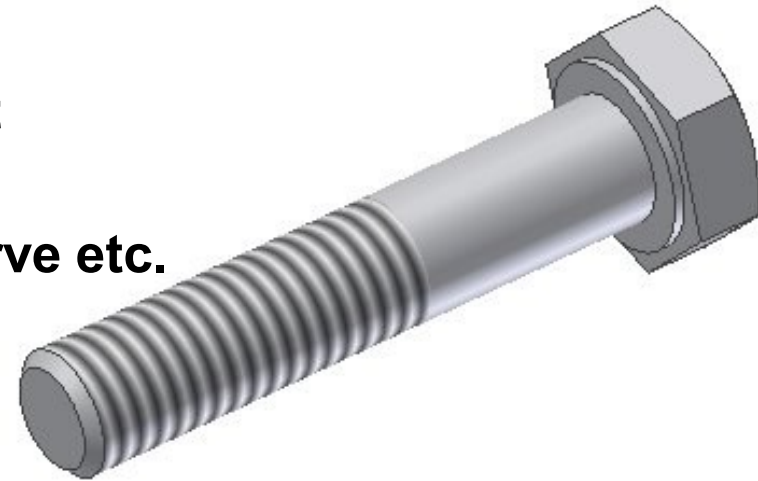
Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Beispiele

- Aus der Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes mit 3.000 m² Verkaufsfläche:
„In der Handelswirtschaft wird davon ausgegangen, dass von den [...] Umsatzumverteilungsprozessen in erster Linie die sog. „Systemwettbewerber“, d. h. Wettbewerber der gleichen Betriebsform (hier: Große Supermärkte) betroffen sind“.
- Aus der Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Möbelhauses auf maximal 23.000 m² Verkaufsfläche:
„Im vorliegenden Untersuchungsfall sind jedoch tatsächlich nur die Möbelanbieter als Wettbewerber zu sehen, die aufgrund eines vergleichbaren Angebotes im Kernsortiment Möbel (Sortimentsbreite und -tiefe) mit dem Erweiterungsvorhaben vergleichbar sind.“
- Aus der Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (voraussichtl. Betreiber Aldi):
Es „ist eine „Selbstkannibalisierung im Aldi-Filialnetz“ zu erwarten.“
- Aus der Wirkungsanalyse zum Ausbau eines dezentralen Einzelhandelsstandortes (Einkaufszentrum):
„Das Wettbewerbsverhältnis zu dem [Standort] xy ist als besonders intensiv einzuschätzen. Es handelt sich in beiden Fällen um nicht-integrierte, verkehrlich gut angebundene Sonderstandorte, die sich primär an Pkw-Kundschaft wenden.“

Beliebte „Korrekturfaktoren“

- **Niedrige Flächenproduktivität des Planvorhabens vs. hohe Flächenproduktivitäten beim Bestand**
 - **Großes Einzugsgebiet**
 - **sog. Streupotenzial / Potenzialreserve etc.**
- **Nur hinzutretende Vklf. wird untersucht**
- **Nur sog. systemgleiche Wettbewerber sind schwerpunktmäßig untersuchungs- und damit städtebaulich relevant**



Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten



Kontakt

Stefan Kruse

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31 - 55 78 58-0
Fax 02 31 - 55 78 58-50
Internet: www.junker-kruse.de
Email: info@junker-kruse.de

