

**Gutachterliche Stellungnahme
zu einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
im Kreuzungsbereich L 125/ L 131
in Müllheim/ Baden
- Ermittlung verträglicher Obergrenzen**

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	2
2.1 VORGEHENSWEISE	2
2.2 METHODIK ZUR ERMITTLUNG POTENZIELLER RAUMORDNERISCH RELEVANTER AUSWIRKUNGEN: WORST-CASE-ANSATZ	3
3. BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE ECKDATEN EINES SUPERMARKTES	5
4. UNTERSUCHUNGSBEREICH	6
5. ERMITTLUNG DER IST-SITUATION	7
5.1 ANGEBOTS-SITUATION	7
5.2 NACHFRAGE	9
5.3 IST-SITUATION	9
6. ABLEITUNG VON VERKAUFSFLÄCHENOBEGRENZEN VOR DEM HINTERGRUND DES BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOTS	11
6.1 KAUFKRAFTSTRÖME IN DER IST-SITUATION	11
6.2 VORGEHEN BEI EINER ÜBLICHEN VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG: UMSATZUMVERTEILUNGEN BEI REALISIERUNG EINES PLANVORHABENS	12
6.3 VORLIEGEND GEWÄHLTES VORGEHEN: UMSATZUMVERTEILUNGEN VON MAX. 10%	13
6.4 MAXIMAL VERTRÄGLICHE VERKAUFSFLÄCHE	14
6.5 UMVERTEILUNGEN BEI AUSSCHÖPFEN DER MAXIMAL VERTRÄGLICHEN VERKAUFSFLÄCHE....	14
7. ERGEBNIS	15

TABELLEN- UND KARTENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation im Lebensmittelbereich im Untersuchungsbereich nach Gemeinden: VKF in qm (Werte auf 25 qm gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	10
Tab. 2: Bei Ausschöpfen der abgeleiteten Obergrenze ausgelöste Umsatzumvertei- lungen gegen den bestehenden Einzelhandel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	15
Karte 1: Untersuchungsbereich.....	7



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Osten der Stadt Müllheim (rd. 18.400 Einwohner¹) wird im Bereich L 125/ L 131 ein neues Wohngebiet geplant. Als Nutzung des Kreuzungsbereiches von L 125 und L 131 (nordöstlicher Quadrant) ist die Ansiedlung eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes zur Versorgung dieses neuen Wohngebietes und der umliegenden Wohngebiete angedacht, die derzeit nicht ausreichend nahversorgt sind.

Zu den Grundsatzfragen insbesondere auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem Märkte- und Zentrenkonzept sowie die angemessene Dimensionierung hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung eine gutachterliche Stellungnahme erstellt².

Am 26.03.2014 hat hierzu bei der Stadt Müllheim eine Besprechung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, der IHK Südlicher Oberrhein und dem Handelsverband Südbaden stattgefunden.

Ungeachtet der fehlenden Konkretisierung des Vorhabens und der noch nicht klar erkennbaren Zeitschiene wurde dabei dem Vorschlag der IHK gefolgt, in einem nächsten Schritt die vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbots verträglichen Obergrenzen für einen solchen Markt gutachterlich ableiten zu lassen. Maßstab sind dabei vereinbarungsgemäß die Innenstadt von Müllheim und Badenweiler.

Die Stadt Müllheim hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung beauftragt, diese Obergrenzen abzuleiten.

Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es hierbei - anders als bei den bisherigen Berechnungen - nicht nur um eine unter räumlichen Nahversorgungsaspekten sinnvolle Dimensionierung geht, sondern: ?

¹ Quelle für sämtliche Einwohnerdaten: Statistisches Landesamt, Stand 31.09.13.

² Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zu einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Kreuzungsbereich L 125/ L 131 in Müllheim/ Baden, Lörrach, März 2014.



2. METHODIK

2.1 VORGEHENSWEISE

Grundlage für die Ermittlung potenzieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen eines Vorhabens **bei üblichen Verträglichkeitsuntersuchungen** ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens (Verkaufsfläche/ VKF) und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab. Die Flächenleistung hängt dabei auch von den im Vorhaben zu erwartenden Sortimenten ab.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind³, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen: Für das Sortimentskonzept bedeutet dies, dass jedes Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen ist. Um dem Erfordernis der Bestimmtheit zu genügen, sollten in einem B-Plan ausschließlich Sortimente festgesetzt werden.

Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt⁴.

Zu beachten ist weiterhin, dass in einem B-Plan nur das Sortimentskonzept tragfähig festgesetzt werden kann, welches einer Wirkungsanalyse unterzogen wurde: Das für die Beurteilung zugrunde gelegte Sortimentskonzept ist wesentliche Grundlage sämtlicher abgeleiteten Aussagen zur raumordnerischen Verträglichkeit eines Vorhabens⁵. Sofern ein von diesem Konzept abweichendes Vorhaben realisiert werden soll, ist eine erneute Prüfung erforderlich.

Daraus ergibt sich, dass das zu untersuchende Sortimentskonzept hinreichend differenziert darzustellen ist.

³ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil vom 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).

⁴ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

⁵ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.



Im Gegensatz zu diesem Vorgehen bei üblichen Verträglichkeitsuntersuchungen wurde **für die vorliegende Aufgabenstellung** ein umgekehrtes Vorgehen gewählt: Hier wird die mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbare maximale Dimension des Vorhabens abgeleitet, d.h. es wird ermittelt, bei welcher Verkaufsfläche eine Unverträglichkeit, gemessen an Umverteilungen von 10%, erreicht würde.

Dieses Vorgehen strapaziert die 10%-Grenze in hohem Ausmaß: Sie ist keine starre Grenze, sondern ein Indikatorwert.


U.E. ist das hier gewählte Vorgehen nur dann vertretbar, wenn ein worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) verfolgt wird.

Bei diesem Vorgehen ergibt sich die im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel verträgliche Maximalfläche. Wird berücksichtigt, dass Supermärkte auch weitere Sortimente anbieten, kann daraus die verträgliche Gesamtfläche abgeleitet werden.

2.2 METHODIK ZUR ERMITTLUNG POTENZIELLER RAUMORDNERISCH RELEVANTER AUSWIRKUNGEN: WORST-CASE-ANSATZ

Um im Zweifelsfall eine tragfähige Basis für die Aussagen zu erhalten, wurden in mehrfacher Hinsicht jeweils die - aus Sicht des "Vorhabens" - nachteiligeren Annahmen zugrunde gelegt (**worst-case-Ansatz**):

1. Der durch den Supermarkt erzielte Umsatz wurde in der Tendenz eher zu hoch angesetzt. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurde trotz des aus Betreiber-sicht nicht optimalen Standortes für die Flächenleistung der durchschnittliche Wert von Supermärkten unterstellt (Kap. 3).
2. Umgekehrt wurde darauf geachtet, dass die Umsätze im Untersuchungsbereich eher zu niedrig ausfallen (Kap. 5.1).
3. Für den Untersuchungsbereich, die Stadt Müllheim und die Gemeinde Badenweiler, wurde ein hoher Umsatzanteil von 90% unterstellt; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsbereichs (Streuumsätze) wurden überwiegend als Potenzialreserve behandelt (Kap. 4). Die Nichtberücksichtigung dieser Kundenpotenziale verschärft die ermittelten Auswirkungen.
4. Der Untersuchungsbereich wurde durch die Konzentration Müllheim und das benachbarte Badenweiler bewusst gering gehalten: Jede Ausdehnung würde die ermittelten Auswirkungen reduzieren (Kap. 4).

- 
5. Es wurde unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf den Untersuchungsbereich konzentrieren.
 6. Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen.
 7. Mögliche Kundenzuführungseffekte wurden weder für die Gesamtstadt noch für die Innenstadt von Müllheim berücksichtigt. Dies stellt zwar lediglich aus Sicht der Standortgemeinde einen worst case dar, konterkariert aber dennoch nicht den auch aus Sicht der Nachbargemeinden in den vorangegangenen Punkten aufgeführten worst-case-Ansatz⁶.

So kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der worst-case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren⁷ und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden.

⁶ Aus Sicht der Standortgemeinde stehen den durch ein Vorhaben ausgelösten Umverteilungen (nicht berücksichtigte) zusätzliche Umsätze der bestehenden Einzelhandelsbetriebe gegenüber. Aus Sicht der Nachbarkommunen bedeuten diese Zusatzumsätze des bestehenden Einzelhandels in Müllheim hingegen weitere Umsatzverluste. Auch wenn diese kaum zu quantifizieren sind, lässt sich feststellen, dass hierdurch der in den vorangegangenen Punkten aufgeführte worst-case-Ansatz auch aus Sicht der Nachbargemeinden dennoch nicht konterkariert wird.

⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).



3. BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE ECKDATEN EINES SUPERMARKTES

Da vorliegend die verträgliche Verkaufsfläche abgeleitet werden soll, ist - anders als bei üblichen Verträglichkeitsuntersuchungen - keine Größenordnung des möglichen Vorhabens "Supermarkt" vorgegeben. Für eine erste Berechnung der Umverteilungen (vgl. zum Vorgehen Kap. 6.3) wurde eine Größenordnung von 1.000 bis 1.500 qm VKF im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel zugrunde gelegt.

In einem Supermarkt werden üblicherweise neben dem Hauptsortiment auch andere Sortimente angeboten. Die Flächen verteilen sich wie folgt:

- 83% werden mit Nahrungs-/ Genussmitteln,
- 9% mit Drogeriewaren,
- je 1% mit Bekleidung und Haushaltswaren sowie
- je 3% mit Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren und Sonstigem belegt.

Da für die Auswirkungen eines Vorhabens nicht die Verkaufsfläche, sondern der auf dieser zu erwartende Umsatz entscheidend ist, sind auch beim hier gewählten Vorgehen Flächenleistungen zugrunde zu legen: Wird der gerade mit einer Umverteilung von maximal 10% vereinbare Planumsatz durch die Flächenleistung dividiert, so ergibt sich die maximal verträgliche zusätzliche Verkaufsfläche.

Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist dabei ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 2.2). Dennoch bedeutet der gerichtlich geforderte worst-case-Ansatz nicht, dass nicht auch noch höhere Flächenleistungen denkbar (und in der Realität auch erreichbar) sein können: Es soll lediglich vermieden werden, dass durch den Ansatz zu niedriger Werte eine nur scheinbare Verträglichkeit eines Vorhabens abgeleitet wird. Dabei ist stets zu berücksichtigen, dass planungsrechtlich - selbst wenn Betriebstypen festgesetzt werden könnten - sicher keine bestimmten Betreiber festgesetzt (oder verhindert) werden können.

Für Nahrungs-/ Genussmittel wurde vor diesem Hintergrund die durchschnittliche Flächenleistung von Supermärkten im Jahr 2013 in Höhe von knapp 4.520 €/ qm VKF⁸ angesetzt.

⁸ EHI Retail Institut nach www.handelsdaten.de.

4. UNTERSUCHUNGSBEREICH

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Einzugsbereich entscheidend. Bei Lebensmitteln ist von einem vorrangig lokalen Einzugsbereich auszugehen.

Vom gesamten Einzugsbereich eines Vorhabens zu unterscheiden ist der Kernwirkungsbereich: Bestimmte Teilräume können a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal sind.

Der Untersuchungsbereich sollte so gewählt werden, dass dem Anspruch eines worst-case-Ansatzes Rechnung getragen wird: Bei einer kleineren Abgrenzung werden die Auswirkungen auf weniger Standorte konzentriert als dies in der Realität der Fall sein wird (vgl. Kap. 2.2). Je mehr Standorte in die Untersuchung einbezogen werden, desto geringer ist die auf jeden einzelnen entfallende Wirkung ("Verdünnungseffekt").

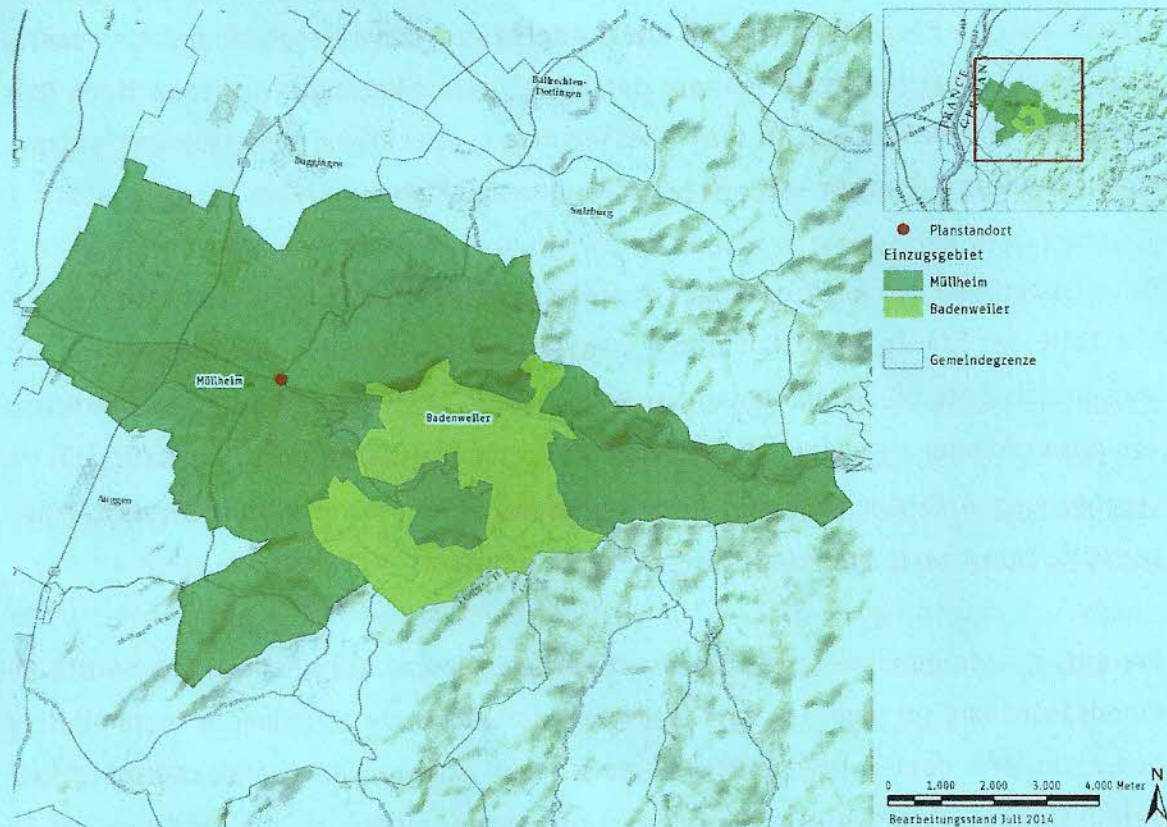
Dementsprechend wurde neben der Standortgemeinde Müllheim nur die Nachbargemeinde Badenweiler in die Verträglichkeitsuntersuchung einbezogen.

Für weiter entfernte Kommunen lässt sich ableiten, dass in diesen keine höheren Auswirkungen zu erwarten sind, weil durch die Einbeziehung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte der Verdünnungseffekt dazu führt, dass die Wirkungen auf jeden Standort reduziert werden.

Vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) wurde unterstellt, dass 90% des Planumsatzes aus dem Untersuchungsbereich entstammen.

In der folgenden Karte ist der Untersuchungsbereich dargestellt.

Karte 1: Untersuchungsbereich




Quelle: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, GeoBasis-DE / BKG 2014; eigene Bearbeitung

5. ERMITTLUNG DER IST-SITUATION

5.1 ANGEBOTS-SITUATION

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die städtebauliche wie auch für die raumordnerische Verträglichkeit ist die durch ein Planvorhaben induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation im Untersuchungsbereich.

Der sachgerechten Darstellung der Ist-Situation im Einzugsbereich kommt in einem B-Plan-Verfahren wie auch in einem raumordnerischen Verfahren eine Schlüsselrolle zu, wobei von den Gerichten inzwischen hohe Anforderungen an die Aktualität der Daten (gemessen am Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) gestellt werden. Die aktuelle Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Einzelhandel ist wesentlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der potenziellen Umsatzumverteilungen. Für die Be-



wertung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind jedoch weitere Parameter, wie z.B. die städtebauliche Ist-Situation und die sonstige funktionale Situation, insbesondere der jeweiligen Innenstadt/ des jeweiligen Ortszentrums, von Bedeutung. Auseinandersetzungen über die Ergebnisse von entsprechenden Untersuchungen setzen regelmäßig an den Basisdaten an.

Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu differenzieren ist, welche Teile der Städte betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem Ausmaß Innenstädte (und möglicherweise auch weitere zentrale (Versorgungs-)Bereiche) von Auswirkungen betroffen sind⁹ -, muss die Bestandserfassung der **Verkaufsflächen lagebezogen** erfolgen (zentrale Versorgungsbereiche, weitere zentrale Bereiche¹⁰, sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte).

Um ggf. nachfolgenden Diskussionen zur Datenbasis zu begegnen, erfolgte die Bestandsaufnahme sortimentsscharf. Dies bedeutet, dass die Sortimente in den Betrieben nicht dem dort vorhandenen Hauptsortiment zugerechnet, sondern einzeln aufgeführt werden¹¹. Mit dieser Methode werden Randsortimente, die im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle spielen, in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt.

Bei der Besprechung am 26.03.2014 wurde zum einen vereinbart, für die Ermittlung der Obergrenzen auch die Angebote im Bereich des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) mit zu berücksichtigen. Zum anderen wurde vereinbart, für Müllheim zunächst auf die vorliegenden Daten (Erhebung Januar/ Februar 2009) zurückzugreifen; in Badenweiler gebe es neben Angeboten des Lebensmittelhandwerks in jedem Fall einen Lebensmitteldiscounter.

- In Müllheim wurde überprüft, ob die 2009 erfassten Geschäfte mit einem Angebot im Lebensmittelbereich weiterhin vorhanden sind und Nahrungs-/ Genussmittel in der gleichen Größenordnung führen.

⁹ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Entscheidung vom 25.04.01, Az. 8 A 11441/ 00; OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.

¹⁰ Diese sind insbesondere im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung von Bedeutung.

¹¹ Im Gegensatz dazu wird beim Schwerpunktprinzip der gesamte Betrieb seinem Hauptsortiment zugerechnet.



- Für Badenweiler erfolgte die Erhebung auf Grundlage einer Internetrecherche: Die entsprechenden Geschäfte wurden gezielt angefahren.

Bei der Erhebung am 25.06.2014 zufällig aufgefundene weitere Angebote wurden jeweils ebenfalls mit erfasst.

Auf diese Weise wird das vorhandene Angebot in jedem Fall nicht überschätzt; sofern einzelne Betriebe nicht erfasst wurden, würde der tatsächlich erzielte Umsatz unterzeichnet, was dem worst-case-Ansatz entspricht¹².

Auf Basis der erfassten Verkaufsflächendaten wurden die derzeit erzielten **Umsätze** auf der Grundlage verfügbarer sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit und der Vor-Ort-Erkenntnisse errechnet. Für Müllheim wurden dabei auch die Befragungsergebnisse herangezogen: Die 2009 ermittelten Umsätze wurden entsprechend den zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen fortgeschrieben. In diesem Kapitel sind die auf dieser Grundlage ermittelten Umsätze dargestellt.

5.2 NACHFRAGE

Die Nachfrage wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Da die Einkommen regional verschieden sind, wird diese potenzielle Nachfrage anhand von Kaufkraftkennziffern der IFH Köln, welche die lokalen und regionalen Einkommensunterschiede in Bezug auf den Bundesdurchschnitt ausdrücken, entsprechend korrigiert¹³. Für den Lebensmittelbereich wird das theoretisch abschöpfbare Kaufkraftpotenzial dargestellt.

5.3 IST-SITUATION

Aus dem Vergleich von Umsatz und Kaufkraft ergeben sich Bindungsquoten/ Zentralitäten als Indikatoren für die jeweilige örtliche **Versorgungssituation**.

In Tab. 1 (folgende Seite) ist gemeindeweise das Angebot im Lebensmittelbereich mit Verkaufsfläche und Umsatz dargestellt. Zusätzlich erfolgt eine Darstellung der Verteilung auf Innenstadt/ Ortszentrum, sonstige integrierte Lagen mit Bezug zu

¹² Der Planumsatz träfe dann in der Realität auf einen höheren Umsatz, wodurch sich die relativen Umverteilungen reduzieren würden.

¹³ IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014. Für Badenweiler (weniger als 5.000 Einwohner) wurde eine um 3% über dem Wert von Müllheim liegende Kaufkraft je Einwohner angesetzt.



Wohnbebauung (z.B. Nahversorgungsstandorte, die keine zentralen (Versorgungs-) Bereiche darstellen¹⁴) und nicht integrierte Standorte (vorrangig Gewerbegebiete bzw. gewerblich geprägte Gebiete). Im Anschluss sind die Nachfrage und die Bindungsquoten/ Zentralitäten dargestellt.

**Tab. 1: Ist-Situation im Lebensmittelbereich im Untersuchungsbereich nach Gemeinden:
VKF in qm (Werte auf 25 qm gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent**

Gemeinde	VKF	VKF-Anteile			Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS/ OZ	s.i.	n.i.			
Müllheim	8.425	19%	39%	41%	48,6	41,2	118%
Badenweiler	875	41%	59%	0%	5,3	9,2	57%
Untersuchungsgebiet	9.300	22%	41%	37%	53,9	50,4	107%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
IS = Innenstadt OZ = Ortszentrum s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Erhebungen/ Einzelhändlerbefragungen Jan./ Feb. 2009; eigene Erhebungen Juni 2014; IFH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2014); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Vereinbarungen bei der Besprechung am 26.03.2014; eigene Berechnungen

Während in Müllheim per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind, fließt aus Badenweiler Kaufkraft ab.

¹⁴ Vgl. BVerwG: Urteil vom 17.12.09, Az. 4 C 2.08.

6.2 VORGEHEN BEI EINER ÜBLICHEN VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG: UMSATZUMVERTEILUNGEN BEI REALISIERUNG EINES PLANVORHABENS

Ausgehend von den auf dieser Basis für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen werden bei einer üblichen Verträglichkeitsuntersuchung die durch ein Planvorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse den - unter worst-case-Aspekten abgeleiteten - Planumsatz ergeben: Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass ein neues Planvorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. Es wird mithin nicht argumentiert, auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation seien nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar.

Die Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die Nachbargemeinden - nicht aber für die Standortgemeinde - bzw. für die einzelnen Einzelhandelsstandorte - wobei auch die Innenstadt von Müllheim relevant ist - jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen bzw. erhöhte Abflüsse. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die **Umsatzumverteilung** die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft in einer Gemeinde zu einem Planvorhaben fließt, ist unter raumordnerischen Aspekten nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die in einer Gemeinde bzw. an den relevanten Einzelhandelsstandorten zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs am jeweiligen Einzelhandelsstandort sowie der Zuflüsse zu diesem, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

Aus dem Maß der Umsatzumverteilung gegen den bestehenden Einzelhandel in den Untersuchungsgemeinden bzw. an den relevanten Einzelhandelsstandorten werden die durch das Planvorhaben induzierten möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet und bewertet.



Das Maß der Umsatzumverteilung je Untersuchungsgemeinde bzw. je Einzelhandelsstandort ist eine wirtschaftliche Größe. Dennoch wurde bislang in den meisten Gutachten wie auch von den Gerichten davon ausgegangen, dass diese Umverteilungen ab einer bestimmten relativen und/ oder absoluten Größenordnung als Indiz für **städtebauliche Wirkungen** angesehen werden können.

Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen bezieht sich zum einen auf die jeweiligen Innenstädte/ Ortszentren sowie auf evtl. vorhandene weitere zentrale (Versorgungs-)Bereiche. Zum anderen sind hierunter auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung gefasst, wobei hierfür die Umverteilungswirkungen auf die Gesamtgemeinde als Indiz herangezogen werden.

Ebenfalls auf die Gesamtgemeinde beziehen sich die Aussagen zu den möglichen **raumordnerischen Wirkungen**. Hier stehen vor allem die jeweilige zentralörtliche Funktion und deren zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkungen des Planvorhabens im Fokus der Bewertung.

Die **abschließende Bewertung** des Planvorhabens muss beide Bewertungsmerkmale für jede Untersuchungsgemeinde berücksichtigen.

6.3 VORLIEGEND GEWÄHLTES VORGEHEN: UMSATZUMVERTEILUNGEN VON MAX. 10%

Dem hier gewählten Vorgehen entsprechend wurde der im vorigen Kapitel dargestellte Schritt "rückwärts gegangen": Es wurde interpoliert, bei welchem zusätzlichen Umsatz am vorgesehenen Standort in einer der Gemeinden bzw. in einem der zentralen (Versorgungs-)Bereiche eine Umverteilung von maximal 10% ausgelöst würde¹⁷.

¹⁷ Zunächst wurde eine Verkaufsfläche von 1.000 bis 1.500 qm im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel angesetzt (vgl. Kap. 3); für den damit verbundenen Umsatz von rd. 4,5 bis 6,8 Mio. € wurden die zu erwartenden Umverteilungswirkungen abgeleitet. Aus dem Ausmaß, in dem die maximale relevante Umverteilung über bzw. unter 10% lag, wurde ein niedrigerer/ höherer Umsatz gewählt, bei dem die jeweilige maximale relevante Umverteilung gerade 10% erreicht. Als räumlicher Bezugsraum relevant ist dabei auch die Stadt Müllheim insgesamt: Diese kann durch einen Supermarkt am vorgesehenen Standort zwar nicht in ihrer zentralörtlichen Funktion beeinträchtigt werden, da sie durch eine solche Ansiedlung insgesamt gestärkt würde; den Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel stehen die zusätzlichen Umsätze des Supermarktes gegenüber. Aber Umverteilungen von mehr als 10% wären beim Bezugsraum Gesamtstadt ein Hinweis auf eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung. Ohnehin ebenfalls relevant ist die Innenstadt von Müllheim: Diese darf durch den Supermarkt nicht beeinträchtigt werden.



Wird dieser Umsatz durch die worst-case-Flächenleistung (vgl. Kap. 3) dividiert, ergibt sich die mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbare maximale Verkaufsfläche. Dass bei diesem Vorgehen die "10%-Grenze" strapaziert wird, wurde bereits ausgeführt (Kap. 2.1).

6.4 MAXIMAL VERTRÄGLICHE VERKAUFSFLÄCHE

Aus diesen Berechnungen hat sich für den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel eine maximal verträgliche Verkaufsfläche von 1.245 qm ergeben.

Würde der Supermarkt in diesem Sortimentsbereich mehr als diese Verkaufsfläche umfassen, so ergäbe sich eine Unverträglichkeit hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots.

Selbst wenn im Sinne des worst-case-Ansatzes ein Anteil von Nahrungs-/ Genussmitteln von 90% der Gesamtverkaufsfläche unterstellt wird, errechnet sich hieraus eine maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 1.380 qm¹⁸.

6.5 UMVERTEILUNGEN BEI AUSSCHÖPFEN DER MAXIMAL VERTRÄGLICHEN VERKAUFSFLÄCHE

In Tab. 2 (folgende Seite) sind die bei Ausschöpfen der maximal verträglichen Verkaufsfläche in einem Supermarkt am Planstandort sich ergebenden Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel dargestellt. Die Tabelle enthält

- in der letzten Spalte je den derzeit erzielten Umsatz (vgl. auch Tab. 1, S. 10),
- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen und
- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (ungerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (ungerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Die Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Müllheim sowie in der Stadt Müllheim insgesamt erreichen 10%; in Badenweiler ergeben sich Umverteilungen von rd. 9%. Damit ergibt sich zugleich, dass beschränkender Faktor für eine größere Verkaufsfläche die innerstädtischen Umverteilungswirkungen (und nicht diejenigen nach außen) sind.

¹⁸ Würde hingegen nur ein Anteil von 83% angesetzt, wie er dem Durchschnitt von Supermärkten entspricht (vgl. Kap. 3), würde sich dieser Wert auf 1.500 qm erhöhen.



Tab. 2: Bei Ausschöpfen der abgeleiteten Obergrenze ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

räumlicher Bezug	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Innenstadt Müllheim	0,8	10%	7,8
übrige Stadt Müllheim	4,0	10%	40,8
Badenweiler	0,5	9%	5,3
Untersuchungsgebiet	5,3	10%	53,9

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

Quelle: eigene Erhebungen/ Einzelhändlerbefragungen Jan./ Feb. 2009; eigene Erhebungen Juni 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2014); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Vereinbarungen bei der Besprechung am 26.03.2014; google maps; eigene Berechnungen

7. ERGEBNIS

In der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung wurde abgeleitet, dass am Standort L 125/ L 131 ein Supermarkt mit 1.380 qm VKF ohne einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot möglich wäre (Kap. 6, insbes. 6.4).

Da beim hier gewählten Vorgehen die 10%-Grenze in hohem Ausmaß strapaziert wird (vgl. bereits Kap. 2.1), ist der - bei Verträglichkeitsuntersuchungen ohnehin zu verfolgende - worst-case-Ansatz von besonderer Bedeutung.

Würde in einem B-Plan die Gesamtverkaufsfläche auf 1.380 qm und diejenige im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel auf 1.245 qm begrenzt und ergänzend festgesetzt, welche weiteren Sortimente zulässig sind (wobei eine Orientierung an den in Kap. 3 angegebenen Anteilen erfolgen kann), so entspräche dies einem Flexibilisierungsansatz: Es wird kein starres Sortimentskonzept (bei dem die Verkaufsfläche bis auf den letzten Quadratmeter auf Sortimente verteilt wird) vorgegeben. Vorteil eines solchen Ansatzes ist, dass nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung im Supermarkt eine Änderung des B-Plans (bzw. die Prüfung einer möglichen Befreiung) erforderlich wird.