



DSSW-Studie

# Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe

## Kurzfassung



**Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft**  
im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Dr. Christian Giesecke  
Dr. Stefan Holl  
Dipl.-Kfm., Wirtschaftsgeogr. M.A. Dirk Riedel  
Dipl.-Geogr. Markus Wagner



## Auswirkungen neuer großer Einzelhandelsbetriebe in Deutschland

Neue großflächige Einzelhandelsbetriebe sind regelmäßig umstritten – egal ob Einkaufszentrum, Möbelhaus, Sportfachmarkt oder Lebensmittelmarkt. Zur Abwägung und Versachlichung in der Diskussion und als Grundlage der notwendigen Planungsschritte dienen gutachterliche Auswirkungsanalysen, die Entscheidungen für oder gegen ein Vorhaben oder notwendige Änderungen ermöglichen.

Vor der Ablehnung oder Genehmigung arbeiten alle Verfahrensbeteiligten auf das notwendige Baurecht hin. Ob die angenommenen Folgen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen rund um das Vorhaben nach einer Ansiedlung tatsächlich eintreten, wurde allenfalls vereinzelt untersucht.

Die von der GMA initiierte und in Kooperation mit DSSW/DV durchgeführte Langzeitstudie liefert einerseits wichtige Hinweise für die Verbesserung der vorbereitenden Gutachten, die in die Planungsprozesse einfließen, und andererseits für die rechtlichen Grundlagen der Einzelhandelssteuerung. Für 67 Untersuchungsstandorte, davon 34 Lebensmittelmärkte, 17 Möbelhäuser, 12 Einkaufszentren (zzgl. Auswertung vorhandener Studien) und 4 Sportfachmärkte, wurde ein Monitoring der tatsächlichen Auswirkungen im Umfeld größerer Handelsbetriebe nach ihrer Ansiedlung durchgeführt. So wird erstmals eine mehrere Branchen erfassende und auf breite empirische Daten gestützte Grundlagenuntersuchung vorgelegt.

Ausgangspunkt der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind die raumplanerischen Regelungen, die wichtige Maßstäbe für die Genehmigung, Modifizierung oder Ablehnung eines großflächigen Planvorhabens vorgeben. Ob und in welchem Umfang die in den raumplanerischen Kernregelungen Integrationsgebot, Kongruenzgebot oder Beeinträchtigungsverbot besorgten Wirkungen regelmäßig eintreten und ob damit die Maßstäbe praxisnah sind, ist ohne Wissen um die nach Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe tatsächlich eingetretenen Folgen nicht abzuschätzen.

### Fakten zur aktuellen Studie

- 67 Untersuchungsstandorte (inkl. Einzugsbereiche) mit rd. 9,5 Mio. Einwohnern (rd. 11 – 12 % der Bevölkerung der BRD) wurden in den relevanten Sortimentsbereichen untersucht
- rd. 3,0 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden vor Ort erhoben
- rd. 5.000 Personen wurden vor Ort / telefonisch / schriftlich befragt
- Auswertung zahlreicher vorhandener Studien / Metastudien
- 1 Ergebnisbericht mit ca. 200 Seiten
- 4 Materialbände mit zusammen ca. 500 Seiten.

Bereits in den 1990er-Jahren hatte die GMA in einer Arbeitsgemeinschaft mit den Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg unter Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg die wirtschaftlichen, raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen für 8 Fälle in Baden-Württemberg untersucht. Ergänzt durch eine rechtliche Bewertung fand die Studie bei Gutachtern, Juristen und Planungsbüros großen Anklang. Zur Wirkungsgeschichte zählen Orientierungswerte für vielfältige landesplanerische Regelungen in Deutschland, etwa zum Beeinträchtigungs- und Kongruenzgebot. Auch der in der Rechtsprechung oft angewandte 10 %-Schwellenwert wurde durch die GMA-Studie eingeführt.

Nach der Veröffentlichung 1998 wurden keine weiteren oder vertiefenden Untersuchungen zu diesem Themenfeld durchgeführt. Neben wissenschaftlicher Grundlagenforschung wandte sich die Fachwelt der Bewertung der Ansiedlung von größeren Einkaufszentren zu, was eine Vielzahl an Publikationen (oft Fallstudien) zu den (befürchteten) Auswirkungen unterstreicht. Die im Umfeld nach der Eröffnung tatsächlich eingetretenen Auswirkungen von Lebensmittelmärkten, Fachmärkten, Möbelhäusern und weiteren Einzelhandelsgrößbetriebsformen standen wieder im Schatten des wissenschaftlichen Interesses.

Spätestens nach der Flächenexpansion in den neuen Bundesländern monierten Politiker, Planer, Vertreter von Genehmigungsbehörden und Gerichte häufig die schlechte Datenlage und fehlende Absicherung der Bewertungsmaßstäbe für großflächige Einzelhandelsansiedlungen und forderten eine breiter angelegte Untersuchung. Dies war der Ausgangspunkt für die GMA, im Frühjahr 2014 in Zusammenarbeit mit dem DSSW / DV und weiteren Projektpartnern mit der aktuellen Fortschreibung der Langzeitstudie zu starten; im Frühjahr 2017 liegt das fertige Werk vor.

#### Fachbeirat der Studie

- Ralf Beckmann, Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH
- Dr. Christian Giesecke, Lenz und Johlen Rechtsanwälte
- Christoph Grundmann (als Einzelperson, zum Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel), EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern – Sachsen – Thüringen mbH
- Christian Huttenloher, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV)
- Prof. Dr. Gerd Hager, Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Karlsruher Institut für Technologie (KIT)
- Ludger Niemann, Decathlon Sportartikel GmbH & Co. KG
- Tim Paprzycki, Hans Segmüller Polstermöbelfabrik GmbH & Co. KG
- Kersten Peter, unibail rodamco Germany GmbH
- Norbert Portz (als Einzelperson), Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB), mit juristischer Beratung von Dr. Heinz Janning
- Christian Schneider, Rewe Markt GmbH (zum Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel)
- Prof. Dr. Silke Weidner, Brandenburgische Technische Universität Cottbus – Senftenberg (zum Schwerpunkt Einkaufszentren)
- Christian Zehnpfenning, Jonas Lensing (zum Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel), Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG
- Dr. Tatjana Zeiss, IKEA Verwaltungs GmbH



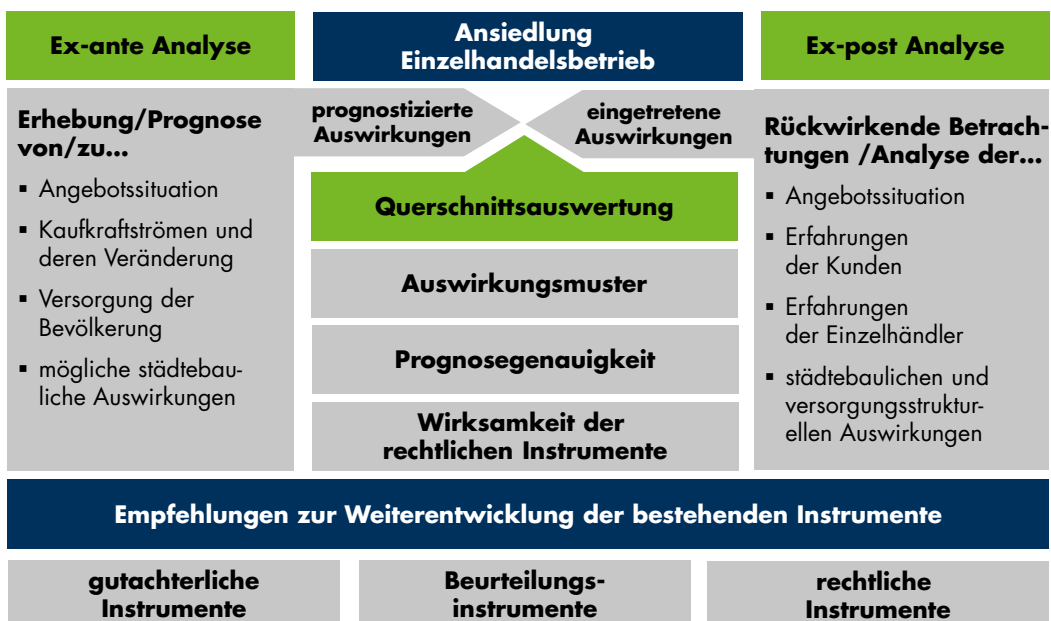


## Untersuchungsdesign

Grundlage der Langzeitstudie sind Vorher-Nachher-Betrachtungen: Auswirkungsstudien nach der Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben und der Abgleich mit der Situation vor der Ansiedlung. Für insgesamt 67 Standorte in Deutschland wurde ermittelt, ob und in welchem Umfang (die vor Ansiedlung vorhergesagten) Auswirkungen im Umfeld eintraten. Ziel war es, die Wirkungen des derzeit geltenden rechtlichen Instrumentariums in der Praxis zu untersuchen.

- Die Studie untersucht realisierte Vorhaben mit unterschiedlichen Sortimenten, Betreibern und Betriebstypen auf ihre tatsächlich eingetretenen Auswirkungen (Ex-ante-Analysen sowie Ex-post-Analysen jeweils ca. 2 – 5 Jahre nach der Ansiedlung in der Standortkommune und im Umland).
- Im Bericht wird eine Querschnittsauswertung vorgenommen und werden „Auswirkungsmuster“ für typische Ansiedlungsfälle und für einzelne Sortimentsgruppen herausgearbeitet.
- Kunden (im Lebensmittel- und Möbelbereich) und Handelsunternehmen (im Sportbereich) wurden zur Veränderung des Einkaufsverhaltens nach Realisierung der Vorhaben befragt.
- Abschließend wurde die Wirkung des rechtlichen Instrumentariums in der Praxis untersucht.
- Aus den empirischen Ergebnissen der Studie wurden planerische und rechtspolitische Handlungsempfehlungen in einem fortlaufenden wissenschaftlich-fachlichen Dialog mit dem Fachbeirat zur Studie entwickelt.

### Untersuchungsdesign



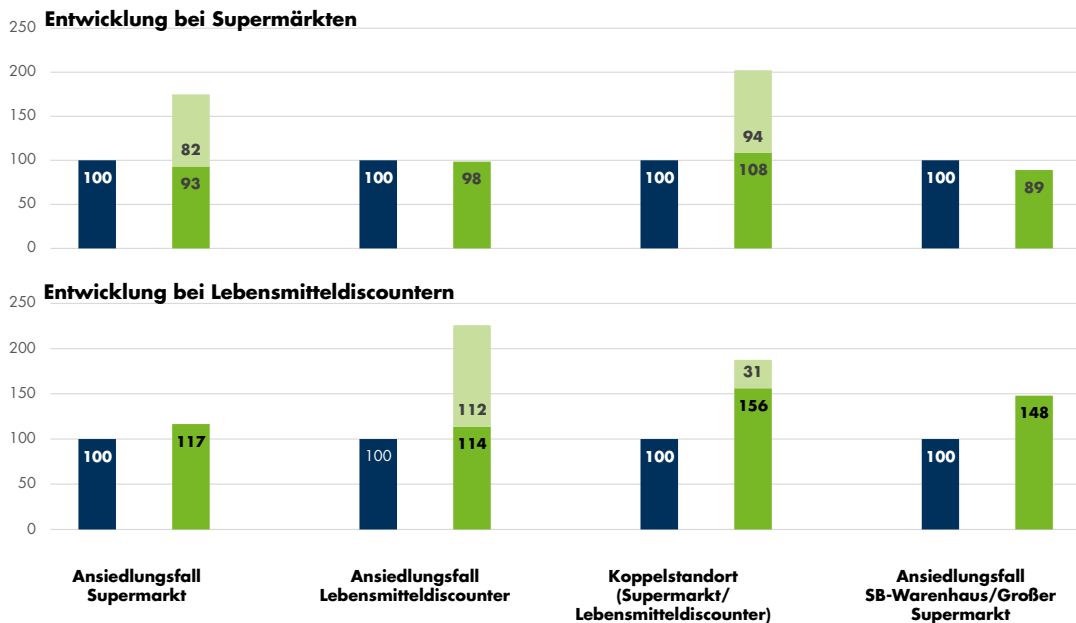


## Zentrale Untersuchungsergebnisse nach der Ansiedlung großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

- Kritisch diskutiert werden regelmäßig die Umverteilungswirkungen von neuen Lebensmittelmärkten auf den bestehenden Wettbewerb und die daraus resultierenden Folgen für zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung der Bevölkerung.
- Nach der Realisierung der Planvorhaben gab es **sehr unterschiedliche Verkaufsflächenentwicklungen**. Es konnten keine durchgängigen, verallgemeinerungsfähigen Auswirkungsmuster festgehalten werden.
- Erst die **Zusammenschau der konkreten Standortrahmenbedingungen** mit dem Einzugsgebiet, der Wettbewerbssituation usw. sowie des Betriebstyps und der geführten Sortimente führen zu belastbaren Aussagen über mögliche Auswirkungen. Insofern sind bei Einzelfallprüfungen im Rahmen von Auswirkungsanalysen immer die konkreten Standortrahmenbedingungen zu berücksichtigen, um mögliche Auswirkungen realistisch einschätzen zu können.

### Verkaufsflächenentwicklung nach Betriebstypen und Ansiedlungsfällen

Index: Bestand vor Realisierung des Planvorhabens = 100



- Bestand vor Realisierung des Planvorhabens = 100
- Bestand nach Realisierung des Planvorhabens ohne das Planvorhaben (Indexwert)
- Anteil des Planvorhabens am Bestand vor Realisierung (Indexwert)

- Im Praxistest erweist sich eine **Bewertung nach einzelnen Standortlagen** unter Zugrundelegung einer Umverteilungsquote von 10 % als Schwellenwert, ab dem von städtebaulichen Auswirkungen auszugehen ist (vgl. GMA-Langzeitstudie 1998), als taugliches Instrument, wobei dieser Ausgangswert auf die Vor-Ort-Situation anzupassen ist und eine mögliche „Vorschädigung der Standortlage“ in die Betrachtung einzustellen ist.
- Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen können sich positiv auf ihr Umfeld auswirken und zum Erhalt und zur Entwicklung von Innenstädten und Ortskernen beitragen. Zudem können Lebensmittelmärkte in siedlungsräumlich integrierten Lagen zu einer Verbesserung der Nahversorgung beitragen, wenn eine geeignete Fläche im zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden ist oder der nächste Versorgungsstandort räumlich zu weit entfernt ist. Hier kommt es v. a. auf eine adäquate Dimensionierung des Lebensmittelmarktes und die räumliche Nähe zu den umliegenden Siedlungsbereichen an.
- Für die Planung und Genehmigung großflächiger Lebensmittelmärkte ist zu empfehlen, die Chancen einer **sachgerechten Anwendung zur Widerlegung der Regelvermutung** des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vermehrt zu nutzen. Dies kann den behördlichen Aufwand reduzieren und zur Erleichterung von Investitionen für die Verbesserung der Nahversorgung führen.
- Die GMA empfiehlt, ausgehend von den Erkenntnissen der Studie, **ergänzende Prüf- und Beurteilungshilfen** für eine bessere und einfachere Handhabung der Regelvermutung (und ggf. ihrer Widerlegung) in Auswirkungsanalysen zu integrieren. Dadurch ist es möglich, die Beurteilung eines Lebensmittelmarkt-Vorhabens auf einer breiteren Basis vorzunehmen und transparent darzustellen. Die Bewertung der Vorhaben erfolgt anhand von Qualitätsstufen. So kann auch ein Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung mehrerer Faktoren eine gute Qualität (A) bis hin zu einer schlechten Qualität (F) für einen Standort aufweisen.

### Ergebnisdarstellung anhand der Prüf- und Beurteilungshilfe für Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich

Auswirkungsbereiche	
<b>Planvorhaben und Standort:</b>	<b>B</b>
<b>Nahversorgung:</b>	<b>B</b>
<b>Städtebau und Raumordnung:</b>	<b>D</b>

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der die Lebensmittel(voll-)versorgung in der kleinen Gemeinde langfristig gesichert hat. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern ermöglicht gute Austauschbeziehungen mit dem dort ansässigen Einzelhandel. Lediglich die für die Ortsgröße vergleichsweise große Dimensionierung, die eine Wettbewerbsverschärfung im Umland zur Folge hatte, verhindert eine bessere Bewertung.

<b>Vorhabenqualität gesamt:</b>	<b>C</b>
---------------------------------	----------

- A = sehr gute Standortqualität
- B = gute Standortqualität
- C = leicht eingeschränkte Standortqualität
- D = eingeschränkte Standortqualität
- E = stark eingeschränkte Standortqualität
- F = Standort ungeeignet

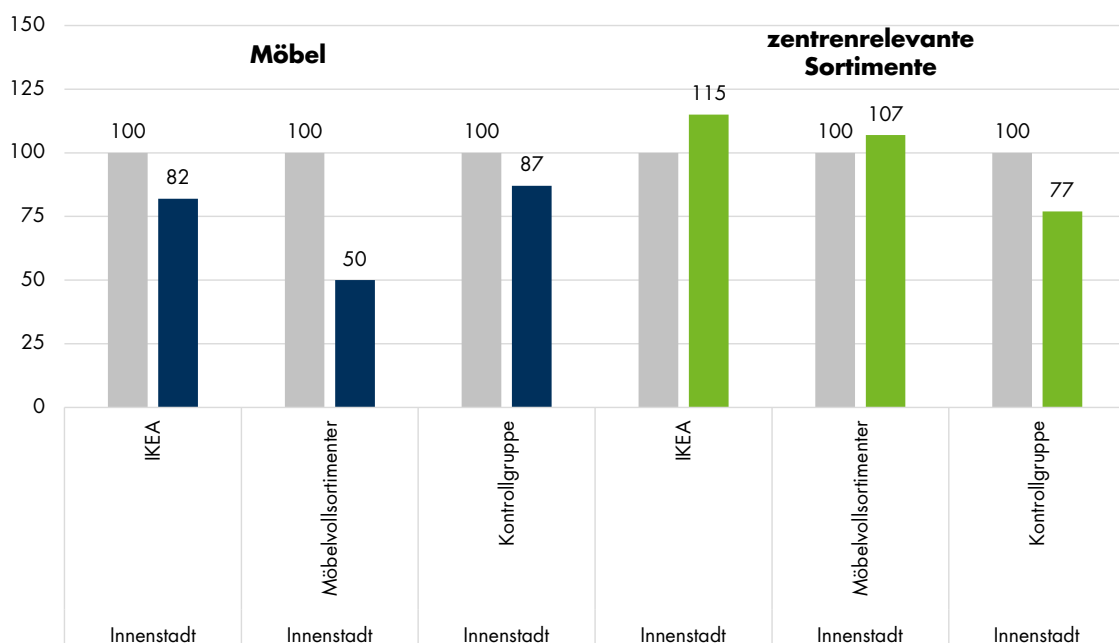


## Zentrale Untersuchungsergebnisse nach der Ansiedlung großflächiger Möbelerbieter

- Strittige Punkte bei der Ansiedlung sind vor allem die Gesamtgröße der Vorhaben, die oft die Frage nach der Zulässigkeit der Größe der Verkaufsfläche des Möbelkernsortiments an kleineren Zentralen Orten bei Beachtung des Kongruenzgebotes nach sich zieht, sowie der Umfang der Verkaufsflächen der innenstadtypischen Sortimente, die sich am Maßstab des Beeinträchtigungsverbotes messen lassen (müssen).
- Die oft kritisch diskutierten zentrenrelevanten Sortimente (Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst / Bilder, Heimtextilien als Randsortimente bei Möbelvorhaben) führten an den untersuchten Standorten **ganz überwiegend nicht zu einem Rückgang der Verkaufsflächen in den jeweiligen Innenstädten**. Hier ist trotz Ausbau der Angebotssituation in den Zentren eine anhaltend dynamische und stabile Entwicklung zu beobachten.

### Entwicklung der Verkaufsfläche nach möbelhausrelevanten Sortimentsbereichen in den untersuchten Innenstädten

Index: Bestand vor Eröffnung = 100



- Auswirkungenanalysen sind ein geeignetes Instrument, die zu erwartenden Folgen auf die Betriebe im Umfeld verlässlich zu prognostizieren und ggf. Einschränkungen bei einzelnen Sortimenten vorzunehmen.
- Grundsätzlich geben die Regelungen zur Planung und Genehmigung von Möbelhäusern einen adäquaten Rahmen vor. Die vorliegenden Ergebnisse ermöglichen es, den Diskurs über die Auswirkungen und den damit verbundenen **Regelungsbereich der zentrenrelevanten Randsortimente** wieder aufzunehmen. Zudem lassen die Ergebnisse der Studie erkennen, dass z. T. andere Schwerpunktsetzungen und ggf. ergänzende Regelungen bei der Frage nach Teilsortimenten in Möbel- und Einrichtungshäusern möglich sind. Anzusprechen sind hier z. B. die für alle Standorte gleichen Grenzwerte zentrenrelevanter Sortimente innerhalb einzelner Regionen auf der einen sowie die unterschiedlichen Obergrenzen in den landesplanerischen Regelungen der einzelnen Bundesländer auf der anderen Seite.
- Des Weiteren kommen Möbelvollsortimenter in kleineren Mittelzentren schnell an die Grenzen des **Kongruenzgebotes** – auch in Städten mit entsprechendem Versorgungsauftrag. Gleiches gilt auch für Städte und Gemeinden am Rand von Ballungszentren bzw. angrenzend zu Oberzentren, in welche Möbelhäuser ausweichen (müssen), weil innerhalb dieser Zentren aus verschiedenen Gründen häufig keine Flächen verfügbar sind (z. B. wegen dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen, Gewerbeflächen oder aber auch durch Verkehrsprobleme). Hier können sich eine stärkere Nutzung von Zielabweichungsverfahren, Atypik-Nachweisen bzw. Ausnahmeregelungen als mögliche raumordnungs- bzw. ordnungsrechtliche Alternativen anbieten. Wo Konsens zwischen den Nachbarkommunen besteht, kann eine interkommunale und vertraglich abgesicherte Betrachtung des Kongruenzgebots ergänzende Möglichkeiten eröffnen. Jedoch steht der Wettbewerb zwischen den Kommunen diesem konsensualen Vorgehen häufig im Weg, sodass interkommunale Lösungen nur als Ergänzung zu den vorgenannten raumordnungs- bzw. ordnungsrechtlichen Instrumenten zu sehen sind. Als weitere Alternative könnten sich durch ein Zusammenspiel von Kongruenzgebot auf der einen und Beeinträchtigungsverbot auf der anderen Seite Möglichkeiten für tragfähige Steuerungsinstrumente eröffnen.

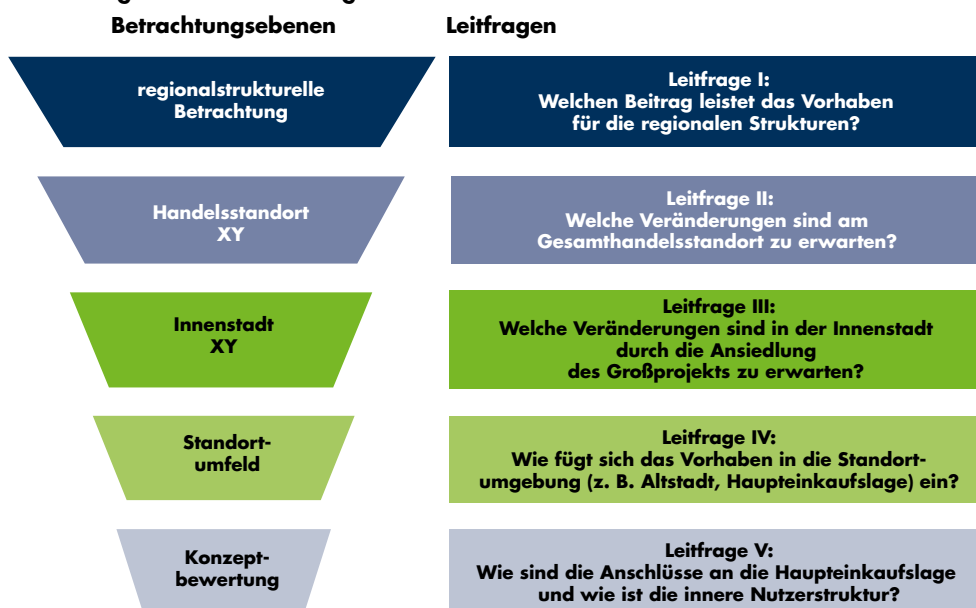




## Zentrale Untersuchungsergebnisse nach der Ansiedlung von Einkaufszentren

- Kritisch diskutiert wird neben den durch die Gesamtgröße oft anzunehmenden Umverteilungseffekte vor allem die Anbindung an bestehende Handelslagen, d. h. die Integration eines Einkaufszentrums.
- Die Ergebnisse bisheriger Studien wurden grundsätzlich bestätigt. Von hoher Bedeutung erweist sich die Nähe des Centers zur Haupteinkaufslage und die **Aufrechterhaltung eines Gleichgewichts** im Zentrum. So spielen v. a. die Anbindung des Centers an die Haupteinkaufslage sowie andere Magnetbetriebe als Gegenpol zum Einkaufszentrum eine Rolle, um die Austauschbeziehungen zwischen Shopping-Center und Zentrum zu fördern und ggf. einen entsprechenden Kundenrundlauf zu generieren.
- Bei Vorhandensein von **Verkaufsflächen- / Sortimentsbeschränkungen in Bebauungsplänen** konnten für die untersuchten Ansiedlungsfälle keine wesentlich anderen Entwicklungen nach der Ansiedlung des Shopping-Centers festgestellt werden als ohne diese Beschränkungen. Diese Instrumente sollten individuell auf die Bedingungen vor Ort angepasst und angewendet werden.
- Bei der raumordnerischen Bewertung von Einkaufszentren wird stark auf das Beeinträchtigungsverbot und auf die möglichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche abgestellt. Die Langzeitstudie schlägt eine **andere Schwerpunktsetzung** hinsichtlich der Bewertungskriterien vor. Bei diesem bislang am häufigsten untersuchten Betriebstyp besteht – trotz bereits umfangreicher Studienlage – noch weiterer Forschungsbedarf.

### Bewertungsmodell Ansiedlung Einkaufszentrum

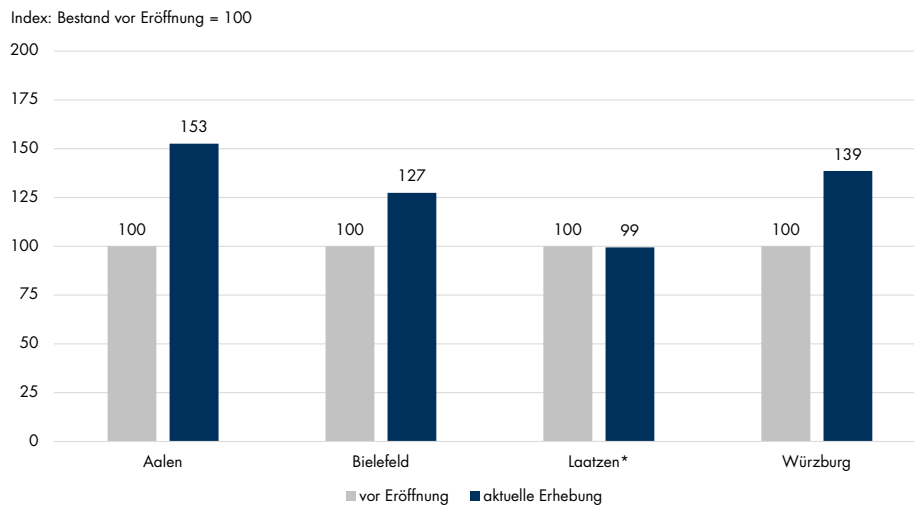




## Zentrale Untersuchungsergebnisse nach der Ansiedlung von Sportfachmärkten

- Regelmäßig werden bei Sportfachmärkten neben den durch die Gesamtgröße zu erwartenden Wettbewerbswirkungen nach Sortimenten die seitens der Fachmarkt-konzepte gewünschten auto-kundenorientierten Standorte diskutiert.
- Anhand von vier Fallbeispielen des Anbieters Decathlon, der durch einen hohen Anteil zentrenrelevanten Sportsortimente (v. a. Sportbekleidung, -schuhe, -kleingeräte) und eine hohe Orientierung auf Einzelsportarten geprägt ist, wurden nach der Ansiedlung **mehrheitlich positive Verkaufsflächenentwicklungen** bei den zentrenrelevanten Sportsortimenten im übrigen Untersuchungsraum und auch in den jeweiligen Innenstädten beobachtet.

### Verkaufsflächenentwicklung bei zentrenrelevanten Sportsortimenten in den Innenstädten der Untersuchungsstandorte



\*bezogen auf den Stadtbezirk Hannover-Mitte; Sortiment Sport/Freizeit

- Die bestehenden rechtlichen Regelungen der Landes- und Regionalplanung geben für die Bewertung von großflächigen Sportfachmärkten einen adäquaten Rahmen vor. Die Studie gibt Hinweise darauf zu prüfen, inwieweit eine stärkere **Differenzierung der Sortimente** in den Sortimentslisten der Länder und Kommunen möglich ist. Durch eine Unterscheidung zwischen Sortimenten, in denen es Überschneidungen mit dem Einzelhandel in der Ansiedlungsregion geben kann, und Sortimenten, die bislang nicht vertreten sind, kann eine sachgerechte Bewertung der potenziellen Auswirkungen vorgenommen werden.
- Aufgrund der geringen Anzahl der Fallbeispiele sind die Ergebnisse jedoch nicht per se auf andere Ansiedlungsfälle übertragbar. Hier besteht weiterer Forschungsbedarf, um eine **Weiterentwicklung des bestehenden rechtlichen Instrumentariums** zu ermöglichen.

## Handlungsempfehlungen

Grundsätzlich geben die Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels einen adäquaten Rahmen vor. Jedoch geben die Ergebnisse Anlass dazu, zu prüfen, ob **z. T. andere Schwerpunktsetzungen sowie eine punktuelle Weiterentwicklung bzw. eine verbesserte Anwendung bestehender Regelungen** bei der Bewertung möglich sein können:

- Das Potenzial wesentlicher städtebaulicher Auswirkungen kann nicht abstrakt an der Größe der Verkaufsfläche festgemacht werden, sondern wird maßgeblich von den Umständen des Einzelfalls beeinflusst.
- Daraus ist nicht zu folgern, dass die Regelung des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO überflüssig ist. Das städtebaulich maßgebliche Kriterium der **Großflächigkeitsgrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** hat sich in der Planungspraxis bewährt. Eine Änderung der mit § 11 Abs. 3 BauNVO verbundenen Regelungen ist nicht erforderlich, zumal die Erkenntnisse der Studie keinen Hinweis darauf geben, in welche Richtung der Schwellenwert verändert werden könnte.
- Für die **Nahversorgung** macht die Studie deutlich, dass auch in kleineren Gemeinden und Stadt- bzw. Ortsteilen großflächige Lebensmittelmärkte angesiedelt werden können, ohne dass dies zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen führt. Zur Sicherung bzw. Gewährleistung einer zukunftsfähigen wohnortnahen Nahversorgung ist daher auch immer die Anwendung der in § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO verankerten Widerlegung der Regelvermutung bzw. der Nachweis einer Atypik zu empfehlen, dessen Beurteilungskriterien es jedoch noch stärker zu konkretisieren gilt.
- Dabei sollte nicht aus den Augen verloren werden, dass Lebensmittelmärkte insbesondere von kleineren Gemeinden bis zu Mittel- und Oberzentren wichtige **Frequenzbringer in Innenstädten und Ortszentren** darstellen.
- Für die langfristige Steuerung geeigneter Standorte sind **Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte** eine unerlässliche konzeptionelle Grundlage, um frühzeitige Bedarfe zu identifizieren, zu diskutieren und zu bewerten, um so eine Grundlage für die Begründung in Bebauungsplänen zu legen.
- Während das **Kongruenzgebot** gerade für den Bereich der Nahversorgung ein sinnvolles Instrumentarium darstellt, führt es bei der Ansiedlung großer überregionaler Einzelhandelsbetriebe bereits in Mittelzentren regelmäßig zu Schwierigkeiten, wie die Ansiedlung von Möbelhäusern in Ballungszentren bzw. angrenzend zu Oberzentren zeigt. Bei Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes erscheint es zielführend, das Kongruenzgebot in diesen Fällen für bestimmte Betriebstypen entweder nur als Grundsatz der Raumordnung auszugestalten, ausdrückliche (mit Kriterien hinterlegte) Ausnahmen für bestimmte Betriebstypen vorzusehen bzw. verstärkt Zielabweichungsverfahren zu nutzen. Für den Fall eines konsensualen Vorgehens durch interkommunale Zusammenarbeit ergeben sich zusätzliche Handlungsmöglichkeiten.

- Die Orientierung am **Schwellenwert einer Umverteilungsquote** von 10 % für zentrenrelevante Sortimente und 20 % für nicht zentrenrelevante Sortimente (z. B. in Baden-Württemberg) für die Bewertung des **Beeinträchtigungsverbotes** hat sich grundsätzlich bewährt. Dabei ist auf die jeweiligen Gegebenheiten des Einzelfalls abzustellen und die „Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Bei besonders großen Vorhaben, wie z. B. der Ansiedlung eines Einkaufszentrums, sollten über die Betrachtung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen hinaus auch weitere Aspekte wie regionale Positiv- / Negativeffekte einbezogen werden. Wie die Untersuchung zeigt, ist für manche Betriebstypen eine stärkere Kopplung der Begrenzung zentrenrelevanter (Rand-)Sortimente an die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes im Zusammenspiel mit den sonstigen städtebaulichen Zielen möglich. Hier sollte der Diskurs wieder aufgenommen bzw. fortgesetzt werden, da die Ergebnisse Hinweise darauf liefern, dass die Anwendung starrer Grenzwerte zu hinterfragen ist.
- Bei einzelnen Betriebstypen gibt die Untersuchung Anlass, die **Bezeichnung und den Umfang einzelner Sortimente** auf den Prüfstand zu stellen. Deutlich zeigt sich dies an den Untersuchungen der Sportfachmärkte, die aktuell maßgeblich über die Begriffe „Sportartikel“ und „Sportgeräte“ o. ä. gesteuert werden. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen weisen darauf hin, insbesondere diese Sortimentsbezeichnungen auf ihren konkreten möglichen Umfang und die Zentrenrelevanz zu überprüfen, um die einzelnen Sortimente von solchen zu unterscheiden, in denen tatsächlich Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel in der Ansiedlungsregion zu erwarten sind.
- Zur Bewertung großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind qualifizierte **Auswirkungsanalysen** auf Grundlage der konkreten Betriebskonzepte und der spezifischen Standortrahmenbedingungen mit begründeten Prognosen zu den zu erwartenden Auswirkungen nach wie vor das Mittel der Wahl. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte bzw. Nahversorgungskonzepte sind geeignet, Wirtschaftsförderung und Erhalt bzw. Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche übereinanderzubringen und einen Interessenausgleich herzustellen.
- Die Studie regt an, durch **vorhabenbezogenes Einzelhandelsmonitoring** mit dem Ziel einer Ex-post-Überprüfung der prognostizierten Auswirkungen Hinweise zur weiteren Verbesserung der Prognoseinstrumente zu gewinnen. Auch so kann ein Beitrag für eine Versachlichung der häufig kontrovers geführten Diskussionen geleistet werden.

## Informationen zur Bestellung der Studie

Die ausführliche Studie kann zu einem Preis von 19,90 € beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. oder bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) bestellt werden.



### Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Littenstraße 10  
10179 Berlin  
E-Mail: [info@deutscher-verband.org](mailto:info@deutscher-verband.org)



### Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg |  
Dresden, Hamburg, Köln, München  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)