

Qualitätsstandards

für Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachten

– nach § 11 Abs. 3 BauNVO –



BBE Handelsberatung Münster
Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche



In § 11 Abs. 3 BauNVO wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Einkaufszentren (ab 800 qm Verkaufsfläche) geregelt.

Zulässigkeit von großflächigem Handel

Für derartige Vorhaben wird angenommen, dass sie folgende Auswirkungen haben:

Auswirkungen großflächigen Handels

- schädliche Umwelteinwirkungen,
- Auswirkungen auf den Verkehr,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung,
- Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde sowie in Nachbargemeinden,
- Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die obigen Vermutungen sind jedoch widerleglich, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Auswirkungen nicht eintreten werden.

Vermutung widerleglich

Insbesondere zu den Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche werden hierzu in der planerischen Praxis oftmals umfangreiche gutachterliche Untersuchungen vorgelegt, die sich jedoch erheblich in Form und Inhalt unterscheiden und somit oftmals selbst für Fachleute nur schwerlich nachvollzogen werden können.

Im Rahmen rechtssicherer Untersuchungen sind auch angesichts mehrerer Gerichtsurteile jedoch Qualitätsstandards zu berücksichtigen.

Ziel: nachvollziehbar, rechtssicher

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsbegutachtung der Gravitationsansatz bewährt.

In einer modellhaften Betrachtung wird auf Grundlage der Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens abgebildet.

Modellhafte Betrachtung

Die in den Gutachten verwendeten Rechenmodelle sind teilweise zu unterschiedlich und komplex, als dass eine allgemeingültige Empfehlung eines bestimmten Modells möglich erscheint.

Die neuerliche Rechtsprechung macht aber zugleich deutlich, dass auch andere Verfahren wie Anteilsbetrachtungen durchaus geeignete Verfahren zur Beurteilung solcher Vorhaben sein können. In diesen Verfahren werden z.B. die geplanten Flächen ins Verhältnis zu den projektrelevanten Flächen innerhalb schützenswerter Bereiche gesetzt.

Auch andere Verfahren zulässig



Wesentliches Qualitätsmerkmal der Umverteilungsbetrachtungen muss jedoch in jedem Fall die vollständige Verteilung der prognostizierten absatzwirtschaftlichen Leistungen nach Standortkategorien sein. Anders formuliert bedeutet dies, dass es bei einer Umverteilungsrechnung keine größeren Salden nicht direkt zurechenbarer Umsatzleistungen geben darf.

Vollständige Abbildung
der Umverteilung

Die absatzwirtschaftliche Prognose ist nach einschlägiger Rechtsprechung¹ auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und zunächst die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens anzunehmen sind. Diese beruht auf den maximal zu erwartenden Rahmendaten insbesondere der Flächenleistung.

Maximalbetrachtung

Die Flächenleistungen weisen nicht nur hinsichtlich unterschiedlicher Branchen oder Betreiber teilweise deutliche Abweichungen auf, sondern unterliegen auch kontinuierlichen Veränderungen im Zeitablauf mit teilweise erheblichen Abnahmen der Flächenleistungen.

Hierbei sind die in den Gutachten verwendeten Flächenleistungen nachvollziehbar zu belegen. Hierfür stehen u. a. Ergebnisse wie die jährlichen Publikationen des EHI Retail Institute („Handel aktuell“) oder des LPV Verlages („Factbook Einzelhandel“) zur Verfügung.

Flächenleistungen
belegen

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen aufgrund vorliegender Erweiterungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der in der gutachterlichen Praxis üblichen Betrachtungen einer Vorher-Nachher-Situation. Ein entsprechendes Verfahren ist u.a. bei der Begutachtung der geplanten CENTRO Erweiterung angewendet worden und wurde durch das Gericht als adäquates Instrumentarium anerkannt.

Vorher-Nachher-
Betrachtung

Gleichwohl ist zu beachten, dass die geplante Erweiterung eines bestehenden Betriebes die Gesamtattraktivität des Anbieters über Gebühr steigern kann und somit ggfs. Auswirkungen zeitigt, die über die betrachteten Auswirkungen der Erweiterung hinausgehen können.

Bei Erweiterungsplanungen sind somit nicht nur die Auswirkungen des Erweiterungssaldos isoliert zu betrachten, sondern es hat ebenfalls eine Bewertung des Gesamtvorhabens, d.h. einschließlich der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, in Anlehnung an die Rechtsprechung des BVerwG vom 29.11.2005 zu erfolgen.

Betrachtung Gesamt-
vorhaben

Durch eine Gesamtbetrachtung soll dafür Sorge getragen werden, dass eine mögliche schrittweise Erweiterung („Salamitaktik“) nicht in der Summe mehrerer Erweiterungen dann doch zu städtebaulich und landesplanerisch unerwünschten Folgen führt.

¹ OVG Münster (07.12.2000), Az: 7A D 60/99.NE



Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Ergebnisse einer Modellberechnung nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Darüber hinaus ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen unabdingbar.

Städtebauliche Bewertung notwendig

Hierbei sind folgende Anhaltspunkte zu prüfen:

- Störung der städtebaulichen Versorgungsfunktion: Es ist zu untersuchen, inwieweit der Betrieb das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Haupteinkaufslagen hat absinken lassen, weil es dort zu Leerständen von Geschäften gekommen ist mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Zentralen Versorgungsbereiche.
- Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation: Es ist weiterhin zu prüfen inwieweit die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagieren werden.
- Betroffenheit von Magnetbetrieben: Der unbeeinträchtigte Fortbestand von Magnetbetrieben hat maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Haupteinkaufslage. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße eine Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Neben der städtebaulichen Bewertung der örtlichen Situation sind die betrachteten schützenswerten Bereiche auch kartografisch darzustellen. Grundlage für die Festlegung der räumlichen Grenzen sind entweder die räumlichen Festlegungen der jeweiligen örtlichen Konzepte oder die tatsächlichen Verhältnisse.

Abgrenzung der schützenswerten Bereiche

Dies können nicht nur Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 24a LEPro, sondern unter Umständen auch integrierte Nahversorgungsstandorte sein.

Neben möglicherweise betroffenen sonstigen Standorten sind darüber hinaus Aussagen zum Vorhabensstandort hinsichtlich seiner Eignung, der planungsrechtlichen Situation sowie einer möglicher Einordnung in ein Zentrenkonzept vorzunehmen.

Aussagen zum Vorhabenstandort

Zusammenfassend sollte daher ein Gutachten folgende Kriterien erfüllen:

Qualitätskriterien

- absatzwirtschaftliche Betrachtung auch des Maximalfalles,
- Nachweis der angesetzten Flächenleistungen,
- Gesamtbetrachtung des Vorhabens bei Erweiterungen,
- eindeutige und vollständige Abbildung der Umsatzherkunft nach Standortkategorien,



- räumliche Abgrenzung der untersuchten Bereiche / Erhebungsräume,
- städtebauliche Bewertung der Auswirkungen (differenziert nach Standorten),
- Aussagen zum Vorhabensstandort.

Die Einhaltung obiger Standards kann somit die Nachvollziehbarkeit und somit Akzeptanz der Untersuchungen fördern.

