

<b>Antwort auf Anfragen</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Schulte 563 5203 563 8595 thomas.schulte@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.02.2010
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0051/10/1-A</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>03.03.2010</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Stärkung des Einzelhandels in den wohnortnahen Einkaufszentren</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>		

#### **Grund der Vorlage**

Anfrage der FDP Fraktion vom 20.01.2010 / VO/0051/10

#### **Beschlussvorschlag**

Die Antwort der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegengenommen.

#### **Einverständnisse**

Nicht erforderlich.

#### **Unterschrift**

Meyer

#### **Begründung**

1. Wie bewertet die Verwaltung das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes?

Das Urteil ist bis dato (09.02.2010) noch nicht veröffentlicht. Es existiert nur eine Presseerklärung des Bundesverwaltungsgerichtes. Um eine abschließende Bewertung des Urteils vornehmen zu können, ist die Urteilsbegründung erforderlich. Soweit sich hieraus grundlegende neue Erkenntnisse ableiten lassen, wird die Verwaltung dies in einer ergänzenden Vorlage darlegen.

2. Welche Nahversorgungsbereiche sind in den letzten 5 Jahren aufgrund der Ansiedlung von Discountmärkten geschädigt worden?

Auf Grund der Nahversorgungsstruktur in Wuppertal ist von dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandels in erster Linie die flächenhafte Nahversorgung betroffen. Zahlreiche Beispiele belegen (Standorte an der Bayreuther Str. oder Märkischen Str.), dass mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen auf 800 qm und einer sich ausschließlich an Autokunden orientierenden Standortwahl ein „Rückzug aus der Fläche“ einhergeht, der sich insbesondere in der Schließung kleinerer wohnortnaher Filialen dokumentiert (z. B. in Katernberg oder in der Siedlung Stahlsberg in Barmen). Die Schädigung zentraler Strukturen der Nahversorgung ist insbesondere dann zu befürchten, wenn keine wohnortnahe Versorgungsangebote existieren oder Standortagglomerationen von Discountern (Am Diek oder Hatzfelder Str./ Einern/ Märkische Str.) entstehen. Insofern kann keine Schädigung der im Urteil thematisierten zentralen Nahversorgungsbereiche festgestellt werden. Tendenziell sind jedoch -bedingt durch den Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und damit einhergehenden Standortverlagerungen an in der Regel dezentrale Standorte- Schwächungen der Versorgungsfunktion der Stadtteil- und Stadtbezirkszentren (z. B. Friedrich-Ebert-Str., Wichlinghauser Markt, Oberbarmen) feststellbar.

Sofern Anhaltspunkte für eine Schädigung Zentraler Versorgungsbereiche vorlagen, wurde im Einzelfall mit den Mitteln der Bauleitplanung steuernd eingegriffen bzw. kein Baurecht geschaffen.

- Elba Gelände: Geplante Verlagerung eines Discounters aus der Friedrich-Ebert – Str./ Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1048 V
- Waldschloß Brauerei: Gefährdung des Zentralen Versorgungsbereiches Wichlinghauser Markt durch Ansiedlung eines weiteren Discounters/ Bauleitplanverfahren Nr. 1087 –Waldschloß Brauerei-

3. Sind vor dem Hintergrund des Urteils die erteilten Baugenehmigungen für Discountmärkte anders zu bewerten? Welche?

Eine mögliche andere Bewertung hätte die Ansiedlung eines Discounters an der Theishahner Str. erfahren. Der zentrale Nahversorgungsbereich Cronenberger Str./ Jung-Stilling-Weg war von dem eingeschalteten Gutachter – trotz gegenteiliger Auffassung der Stadtentwicklung – nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft worden. Insofern führte die Verlagerung des Discounters aus diesem Bereich an die Theishahner Str. auch planungsrechtlich zu keinen schädigenden Auswirkungen. Eine solche Bewertung wäre aufgrund der nunmehr bekannten Rechtsprechung des OVG NRW und auch des aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes nicht mehr sachgerecht.

4. Welche Auswirkungen hat das Urteil für die künftige Erteilung von Baugenehmigungen?

Das Urteil dürfte den Untersuchungsrahmen im Zusammenhang mit der Erteilung rechtmäßiger Entscheidungen im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des § 34 Abs. 3 erhöhen, da nunmehr auch Nahversorgungszentren hinsichtlich potenzieller schädlicher Auswirkungen durch beantragte Vorhaben zu untersuchen sind.

## 5. Wie kann die Abschöpfung von Kaufkraft<sup>1</sup> prognostiziert werden?

Der wirtschaftliche Erfolg eines Einzelhandelsbetriebes ist im Wesentlichen davon abhängig, ob es gelingt ein möglichst hohes Maß der relevanten Nachfrage bzw. Kaufkraft auf seinen Betriebsstandort zu lenken. Inwieweit ein Betriebsstandort aus absatzwirtschaftlicher Sicht geeignet ist, ergibt sich u. a. aus der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebietes. Für die Abgrenzung des Einzugsbereiches haben Zentralitäts-, Standort- und Handelsforschung verschiedene Theorien, Modelle und Methoden entwickelt.

Im Zusammenhang mit der bauplanungsrechtlichen Beurteilung<sup>2</sup> von Einzelhandelsbetrieben sind jeweils Gutachten zu erarbeiten, welche regelmäßig auf die obigen methodischen Ansätze zur Abgrenzung des Einzugsbereiches und zur prognostischen Ermittlung der Kaufabschöpfung auf der Nachfrageseite bzw. Umsatzumverteilung auf der Angebotsseite zurückgreifen.

Auf Grund tendenziell abnehmender Versorgungsbevölkerung und sinkender Kaufkraft ist die Tragfähigkeit zusätzlicher Einzelhandelsflächen seit Jahren nur über Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe und Standorte sicherzustellen<sup>3</sup>. Insofern definieren die Prognoseansätze die Rahmenbedingung für einen Umverteilungsprozess von Umsätzen bzw. Kaufkraft. Unabhängig von den in diesem Zusammenhang angewandten Modellen ist zu berücksichtigen, dass die prognostische Bestimmung der planungsrechtlich und städtebaulich relevanten Indikatoren auf der Angebots- und Nachfrageseite wie z. B. die Kaufkraftabschöpfung bzw. Umsatzumverteilung von zahlreichen weiteren Faktoren beeinflusst wird, deren „Feinjustierung“ vom Gutachter vorgenommen werden muss. Hierzu zählen:

- Die Einschätzung der Umsätze für die im Einzugsbereich vorhandenen Betriebe und das beantragte Vorhaben.
- Die Ermittlung der Kaufkraft aus Einwohnerzahl, Verbraucherausgaben und Kaufkraftkennziffer.
- Kaufkraftbindung im Einzugsbereich
- Lokal nicht zuzuordnende Kaufkraft, die auf der Angebotsseite als so genannte „Streuumsätze“ wirksam werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Prognosen der Umsatzumverteilung auf der Angebotsseite bzw. der Kaufkraftabschöpfung auf der Nachfrageseite nicht so sehr von baulichen Gegebenheiten, wie der Verkaufsfläche oder der Geschossfläche bestimmt werden, sondern vielmehr von einer Vielzahl ökonomischer Faktoren abhängig sind.

---

<sup>1</sup> „Kaufkraftabschöpfung in v. H. durch eine Gemeinde oder eine Objekt / Projekt vom einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen (KKV) einer Gebietseinheit.“ (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2000): Ausgesuchte Begriffs- und Legaldefinitionen der Einzelhandelsanalytik. S.8)

<sup>2</sup> Sowohl im Hinblick auf § 34 Abs. 3 BauGB als bei der Ausweisung von Kern- und Sondergebieten gem. §11 Abs. 3 der BauNVO im Rahmen der Bauleitplanung

<sup>3</sup> Das OVG NRW beschreibt diese Situation wie folgt.: „Die Kaufkraft ist- namentlich in Zeiten eines relativ geringen wirtschaftlichen Wachstums- nicht beliebig vermehrbar, auch wenn innerhalb der verschiedenen Sektoren des Einzelhandels selbstverständlich gewisse Verschiebungen am Markt auftreten können, etwa wenn neue Produkte auf den Markt kommen, die in besonderem Masse nachgefragt werden“ (vgl. OVG NRW Az.: 7 A 964/05)

Dieser „Prognoseunsicherheit“ bei der Ermittlung der Kaufkraftabschöpfung bzw. des Umsatzentzuges wollte die Rechtsprechung im Zusammenhang mit § 34 Abs. 3 begegnen und hat als einen weiteren Indikator die „Verkaufsfläche“ eingeführt.

6. Welche Bauanfragen oder Anträge auf Baugenehmigung zur Errichtung von Discountmärkten liegen derzeit vor und wie sind diese vor dem Hintergrund des Bundesverwaltungsgerichtsurteils zu bewerten?

Folgernde formelle Anträge liegen vor:

- Antrag zur Errichtung eines Discounters im Bereich Bredde.  
Auf Grund der Lage des Standortes außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Barmer Innenstadt“ und einer möglichen Agglomerationsbildung mit dem vorhandenen Aldi-Markt ist das Vorhaben aus Sicht der Stadtentwicklung kritisch zu beurteilen. Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren wurde eingeleitet
- Antrag auf Errichtung eines Discounters im Bereich Hofkamp  
Der Standort liegt im Zentralen Versorgungsbereich „Elberfelder City“. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1138 -Hofkamp/ Hofaue- soll eine städtebauliche Steuerung der Entwicklung im Bereich Hofkamp ermöglichen.

Vor dem Hintergrund der eingeleiteten Bauleitplanverfahren hat das Urteil keine Auswirkungen.

7. Ist das Urteil geeignet, die Nahversorgungsbereiche in Wuppertal künftig besser zu schützen? Wie kann/ soll dies geschehen?

Beurteilungen von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 Abs. 3 BauGB sind mit Rechtsunsicherheiten verbunden. Zwar hat die Rechtsprechung im Lauf der letzten Jahre die im § 34 Abs. 3 enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe konkretisiert, abschließende Klarheit besteht jedoch noch nicht.

8. Welche Bedeutung hat das Urteil für die Planung eines IKEA- Marktes auf dem Gelände der Fertighausausstellung?

Bei der IKEA Planung handelt es sich um ein sondergebietpflichtiges Einzelhandelsgroßprojekt gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO, für das Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen werden muss. Das Urteil, bezieht sich auf den unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, insofern hat es keine unmittelbare Wirkung für dieses Vorhaben.

### **Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Kosten

### **Zeitplan**

Nicht erforderlich.