



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany



Qualitätskriterien für Einzelhandelskonzepte

Handelskonzept gekippt und Weg freier gemacht für großen Supermarkt

Die Treuenbrietzener Stadtverordneten haben das umstrittene Einzelhandelskonzept gekippt. Damit ist der Weg freier für den Bau eines großen Supermarktes. Doch es gibt noch andere Hürden.

Quelle: Märkische Allgemeine Zeitung, 25.08.2020

Rechtsstreit ums Zentrenkonzept

von Tobias Klängen

Wegen einer geplanten Trinkgut-Filiale streiten Stadt und BMW Klausmann vor dem Verwaltungsgericht.

Quelle: Westdeutsche Zeitung, 30.01.2015

Klage bedroht das Einzelhandelskonzept

Was zunächst nach einer Meinungsverschiedenheit aussah, bedroht mittlerweile das gesamte Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster. Der droht eine Niederlage vor dem Verwaltungsgericht, und die könne gravierende Folgen haben. Es geht um die Frage, ob im Störpark eine Apotheke gebaut werden darf.

Quelle: Kieler Nachrichten, 12.12.2019

Die Einzelhandelsverbände, die Industrie- und Handelskammern, Regionalverbände und Landesplanungsämter werden nicht müde, die Städte und Gemeinden dahingehend zu ermahnen, kommunale Einzelhandelskonzepte zu erstellen oder zu aktualisieren. Dies hat seinen Grund: ein sorgfältig und fachlich korrekt erarbeitetes Einzelhandelskonzept bildet ein wichtiges Instrument zur zielorientierten Steuerung der örtlichen Einzelhandelsentwicklung, es dient der Begründung für Einzelhandelsbeschränkungen im Wege der Bauleitplanung ebenso wie der Abwehr von Ansiedlungs- oder Erweiterungsplanungen in Nachbargemeinden, sofern diese ein entsprechendes Gefährdungspotenzial für den eigenen zentralen Versorgungsbereich oder für Standorte der Nahversorgung zeigen. Ein solches Konzept ist aber auch eine Grundlagenermittlung und somit ein Instrument der Wirtschaftsförderung. Die Rechtsprechung stellt an solche Einzelhandelskonzepte

hohe Anforderungen dahingehend, dass diese „nachvollziehbar und in sich widerspruchsfrei“ sein müssen. Dies bedeutet nicht nur, dass die Sachverhalte (Einwohnerzahl, Kaufkraft, Bestands- und Leistungsdaten des Einzelhandels etc.) zutreffend und vollständig zu ermitteln sind, sondern auch die Bewertungen und Prognosen müssen nachvollziehbar begründet und mögliche planerische Eingriffe sorgfältig abgewogen sein.

Dies ist, wie die Praxis zeigt, nicht immer der Fall. Entsprechend sind gerade auch Einzelhandelskonzepte oder auf diesen basierende planerische Vorgaben immer wieder Gegenstand verwaltungsgerichtlicher Auseinandersetzungen.

Die Kompetenzgruppe Einzelhandel der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. hat sich vor dem Hintergrund der zahlreichen Nutzer von Einzelhandelsgutachten, der Komplexität der verschiedenen Fragestellungen und aufgrund der häufigen politischen und rechtlichen Streitigkeiten, die sich oft an Gutachten anschließen, zum Ziel gesetzt, das Feld „Einzelhandelsgutachten“ zu strukturieren. Die Ergebnisse dieser Arbeit wurden jetzt unter dem Titel

„Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten - Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungen“

als gif-Richtlinie veröffentlicht.



Nachfolgend wird beschrieben, in welcher Form die gif-Richtlinie die Qualitätskriterien für Einzelhandelskonzepte behandelt (für Auswirkungsanalysen sei auf einen eigenen Flyer verwiesen). Die Seitenverweise zeigen, an welchen Stellen der Publikation zu den jeweiligen Punkten detaillierte Ausführungen zu finden sind.

1. Was sind Einzelhandelskonzepte und was ist mit Qualität bei Einzelhandelskonzepten gemeint?

In Einzelhandelskonzepten wird für einen abgegrenzten Raum (z. B. eine Gemeinde) die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben, die räumliche Ordnung sowie das Entwicklungspotential analysiert, um auf dieser Basis Handlungsempfehlungen für den Städtebau, die Stadt- und Ortsplanung sowie für die Raumplanung abzuleiten. Konkret ergibt sich daraus ein breites Spektrum für unterschiedliche Vorgehensweisen (S. 2-5 u. S. 32-39), die sich nach ihrem Ziel, nach dem Umfang der zu betrachtenden Aspekte, nach dem untersuchten Gebiet, nach dem zugrunde gelegten Zeitraum und nach der rechtlichen Verbindlichkeit deutlich unterscheiden können. Die Publikation hilft, die Aufgabenstellung abzustecken und die zu untersuchenden Sachverhalte bei einer Auftragsvergabe detailliert zu klären.

Wer als Auftraggeber Qualität eines Einzelhandelskonzeptes anstrebt, muss auf Potential-, Prozess- und Ergebnisqualität achten, d. h. es sind zu beachten (vgl. S. 8-23 mit zahlreichen Einzelheiten)

- // **die Fähigkeiten und die Ressourcen, die insbesondere der Auftragnehmer des Gutachtens einbringt,**
- // **der Prozess, bei dem im Zusammenwirken von Auftraggeber und -nehmer das Gutachten erstellt wird,**
- // **das erstellte Ergebnis (das Gutachten selbst).**

In der Publikation wird auf zahlreiche Details hingewiesen.

2. Welche Bausteine enthält ein Einzelhandelskonzept?

Die gif-Richtlinie unterscheidet 5 Hauptelemente eines Einzelhandelskonzepts, und zwar

- // **Zielsetzung/Fragestellung,**
- // **Ermittlung der Ist-Situation des Einzelhandels,**
- // **Analyse und Bewertung der wirtschaftlichen Situation des Einzelhandels,**
- // **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse des Einzelhandels,**
- // **Entwicklungsprognose und Handlungsempfehlungen.**

Zu jedem Hauptelement wird dem Leser gezeigt, welche alternativen Vorgehensweisen es gibt, worin jeweils die Vor- und Nachteile der einzelnen alternativen Vorgehensweisen bestehen, wie das Ergebnis von sog. „Stellschrauben“ abhängt und welche Vorgehensweisen empfohlen werden. So werden in der Publikation rund 70 Stellschrauben und etwa 100 Empfehlungen dargestellt.

3. Der rechtliche Rahmen als zentraler Bestimmungsfaktor für die Ausgestaltung von Einzelhandelskonzepten

Einzelhandelskonzepte sind als Teil der öffentlichen Raum- und Städteplanung zu sehen. Insofern sind sie in alle hierauf bezogenen rechtlichen Vorschriften eingebettet. Der Leser findet einen gedrängten Überblick über die hier relevanten rechtlichen Festlegungen, vom Grundgesetz über das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, Staatsverträge, Landesentwicklungsprogramme bis hin zu Regionalplänen (S. 24-28) und über die speziell für Einzelhandelskonzepte relevanten Bestimmungen (S. 39-41).

4. Wo liegen die Probleme bei der Beschreibung eines Projektes?

Ein Projekt muss anhand zahlreicher Angaben beschrieben werden, die überwiegend keiner längeren Diskussion bedürfen, aber vier Sachverhalte bedürfen besonderer Aufmerksamkeit:

- // **Wie ist der Einzelhandel zu differenzieren (nach Betriebsformen und Sortimentsstruktur), wobei die Vermischung der Branchen problemgerecht zu berücksichtigen ist. Sollte dabei dem sog. Schwerpunktprinzip gefolgt werden oder ist davon abzuraten?**
- // **Welche Bedeutung kommt einzelnen Bezeichnungen für Warengruppen oder andere Sortimentsteilen zu? Welchen Einfluss hat das auf die Ermittlung der Kaufkraft und des Marktpotentials? (S. 64-72; S. 105-109).**
- // **Wie differenziert sollen die Verkaufsflächen hinsichtlich ihrer Belegung mit einzelnen Waren (-gruppen) dargestellt werden? (S. 69-71).**
- // **Wie können Einzugsgebiete zuverlässig ermittelt werden? (S. 58-64; S. 129-142).**

5. Wo liegen Schwerpunkte und Schwierigkeiten bei der Bewertung der Ist-Situation?

Ausgehend von den Basisangaben zur Anzahl der Betriebe, ihrer Verkaufsfläche und ihrem Umsatz sind für die Bewertung geeignete betriebliche Kennziffern, Ausstattungs- und Versorgungskennziffern, Kaufkraftbindungsquoten und Angaben zur Einzelhandelszentralität zu ermitteln und zu beurteilen (S. 69-74). Dies

setzt auch die Bestimmung und Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen voraus (S. 75-79) sowie die Analyse der Nahversorgung (S. 81-86).

6. Wie ist das ortsspezifische Standortkonzept zu gestalten?

Hier öffnet sich ein weites Feld, das von Maßnahmen zur Sicherung, Stabilisierung und Entwicklung der (landes- oder regional-) planerischen Versorgungsfunktion einer Gemeinde insgesamt, zur Gestaltung einzelner Versorgungsbereiche bis hin zur planerischen Steuerung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben reicht. Die Publikation zeigt Ansatzpunkte auf, weist auf Schwierigkeiten hin und veranschaulicht an Beispielen (S. 86-93).

7. Verfasser

Die gif-Richtlinie basiert auf den Erfahrungen und Kenntnissen von unterschiedlichen Akteuren und Gruppen, welche sich professionell mit der Entwicklung des Einzelhandels sowie Fragen des Städtebaus und der Raumordnung beschäftigen und so über tiefe und langjährige Praxiserfahrungen mit projektbezogenen Auswirkungsanalysen verfügen. So

konnten die Fragestellungen nicht nur aus einem unterschiedlichen Blickwinkel behandelt werden, sondern die gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen basieren auf einem breiten Konsens. So ist die Kompetenzgruppe Einzelhandel in der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. mit Personen besetzt, welche als

- // **Berater und Bewerter,**
- // **Einzelhandelsgutachter,**
- // **Führungskräfte von Handelsunternehmen,**
- // **Immobilienmakler und -dienstleister,**
- // **Investoren und Finanzdienstleister,**
- // **Entscheidungsträger im Sektor Öffentliche Planung und als Vertreter des öffentlichen Interesses (z. B. IHK, Landesplanung),**
- // **Projektentwickler und -betreiber,**
- // **Rechtsanwälte,**
- // **Wissenschaftler (Handel und Handelsimmobilien).**

tätig sind bzw. waren.



Webshop

Die gif-Richtlinie liegt in Papierform und elektronisch vor und kann über den gif-Webshop bezogen werden:

<https://gif-ev.de/onlineshop/detail/480>

Beispielhafte Darstellungen für „Stellschrauben“ in der gif-Richtlinie (Auszüge):



Achtung Stellschrauben

Werden bei der Ermittlung der Einwohnerpotenziale im Einzugsgebiet neben den Hauptwohnsitzen auch die Nebenwohnsitze erfasst, erfolgt in der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung eine Doppelzählung der Nebenwohnsitzfälle, da diese irgendwo anders bereits mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Zudem wird das tatsächlich vorhandene Potenzial überschätzt, da Inhaber von Nebenwohnsitzen üblicherweise sich weniger häufig vor Ort aufhalten als Inhaber von Hauptwohnsitzen.



Achtung Stellschrauben

Bei der Bewertung der Einzelhandelsausstattung und Umsatzleistung eines Einzelhandelsstandortes anhand von allgemeinen bundesdurchschnittlichen Vergleichswerten ist aufgrund z. T. stark abweichender Strukturen, Größen und Versorgungsfunktionen eine Vergleichbarkeit nicht immer gegeben. Insofern besteht die Gefahr, dass ein solcher Kennzahlenvergleich zu falschen Schlussfolgerungen führt. Die Kennzahlen dienen nicht als Zielwerte, sondern sind „nur“ Orientierungsangaben zur Einordnung der Ist-Situation des untersuchten Einzelhandelsstandortes.

Beispielhafte Darstellungen für „Empfehlung“ in der gif-Richtlinie (Auszüge):



Empfehlung

- / Die räumliche Zusammensetzung der Einwohnerpotenziale im Einzugsgebiet muss in einer übersichtlichen und detaillierten Tabelle dargestellt werden, welche eine klare Nachvollziehbarkeit ermöglicht, welche Gemeinden (oder deren Teilräume) welcher Zone zugeordnet wurden.
- / Überschreitet das Einzugsgebiet nationale Ländergrenzen, müssen zusätzlich die jeweiligen Einwohneranteile außerhalb der Gesamttabelle in absoluten und relativen Werten angegeben werden.
- / Sofern bei der Einzugsgebietsabgrenzung nur Teilräume einer Stadt oder Gemeinde der einen oder der anderen Zone zugewiesen werden können und keine entsprechenden kleinteiligen Einwohnerdaten (z. B. auf Stadtteil oder sogar auf Baublockebene) verfügbar sind, ist es zulässig, aufgrund der Siedlungsstrukturen die auf die jeweilige Zone entfallenden Einwohneranteile der fraglichen Kommune zu schätzen. Die entsprechend geschätzten Einwohneranteile sind dann prozentual und in absoluten Werten zu dokumentieren.
- / Auf Nachfrager, die im Einzugsgebiet einen Zweitwohnsitz haben, ist getrennt von den übrigen Einwohnerpotenzialen einzugehen.



Empfehlung

- / Die Berechnung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina in ein Einzelhandelskonzept sollte unter Einbezug sämtlicher Distributionskanäle des Einzelhandels (d. h. auch des Distanzhandels und des mobilen Handels) erfolgen, wobei dann in den weiterführenden Analysen die entsprechenden Marktanteile zu berücksichtigen sind.
- / Die ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina müssen in der Differenzierung nach Branchen, Food/Nonfood und der Fristigkeit (kurz-, mittel- u. langfristiger Bedarf) in einer übersichtlichen und gegliederten Tabelle dargestellt werden, welche u. a. auch eine Gegenüberstellung mit den Einwohnerdaten aus der Einzugsgebietsabgrenzung ermöglicht.



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9

65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70

F +49 (0) 611 23 68 10 75

info@gif-ev.de

www.gif-ev.de