

## Hauptgeschäftsstelle

BDS / DGV · Postfach 20 06 15 · 80006 München

## Bund der Selbständigen

Deutscher Gewerbeverband  
Landesverband Bayern e.V.

Hauptgeschäftsstelle

Schwanthalerstr. 110

80339 München

Telefon: 089 / 5 40 56 -0

Telefax: 089 / 5 02 64 93

e-Mail: [dgv-bayern@dgv-bayern.de](mailto:dgv-bayern@dgv-bayern.de)

Internet: <http://www.dgv-bayern>

26.10.2001

### **Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms – Fachziel Einzelhandelsgroßprojekte / FOC - Unsere Stellungnahme im Rahmen des Anhörungsverfahrens**

#### **Präambel:**

Der Freistaat Bayern, seine Gesellschaft und seine Wirtschaft sind wesentlich geprägt durch die über Generationen hinweg historisch gewachsenen, kulturell hochwertigen Innenstädte von Groß-, Mittel- und Oberzentren. Die ausgewogene Mischung von dörflichen und städtischen Strukturen sichert den Charme und die Stabilität unseres Landes.

Das Ziel, die bewährte Ausgewogenheit zu erhalten, ist weitaus höher einzustufen als der Ruf nach kommunaler Planungshoheit, wenn diese sich dem genannten Ziel aus kurzfristigem Erfolgsdenken und kommunalem Egoismus verweigert. Hier geht es nicht um Schutzwälle für möglicherweise verschlafene örtliche Einzelhandelsstrukturen, sondern um den Erhalt innerstädtischer Angebotsvielfalt, wohnortnaher Versorgung, fairer markt- und kundengerechter Rahmenbedingungen.

Da es sich bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten um Maßnahmen mit langfristigen Auswirkungen handelt, sind jene Kommunalpolitiker, die nur in Legislaturperioden denken, überfordert.

Bayern, seine Städte und Orte brauchen deshalb verlässliche und für jeden verbindliche Rahmenbedingungen, die seine kulturelle und ökonomische Zukunft sichern. Unsere Städte und Orte haben dies verdient. Wir dürfen sie nicht in einen ruinösen Wettbewerb um Einzelhandelsgroßprojekte hetzen!

#### **Stellungnahme:**

Die Teilfortschreibung ist unserer Auffassung nach äußerst problematisch und stark korrekturbedürftig. In zusammengefaßter Form stellen wir folgende primäre Ziele einer Fortschreibung in den Vordergrund:

#### **1. Festhalten am System der zentralen Orte, mit regional- und kommunalspezifischen Einzugs- und Versorgungsgebieten**

Dies macht erforderlich:

#### **Eine Neubewertung der sozio-ökonomischen Verflechtungen und Verflechtungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) in Bayern**

Präsident: Dr. Fritz Wickenhäuser · Hauptgeschäftsführer: Markus Droth



Diese Neubewertung wäre durch ein Projekt der Universitäten möglich. Durch die Schaffung der neuen Raumgrößen „Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels“ und „Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens“, wie in der Fortschreibung vorgesehen, werden keine Ziele für die Landesplanung definiert, mit folgenden Konsequenzen:

- Fehlentwicklungen werden weiter begünstigt: wer bisher bereits in großem Maße ausgewiesen hatte, wird durch die Bezugnahme auf den Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels weiter begünstigt.
- durch die Selbstbestimmung von Einzugsbereichen durch den Projektanten bei Projekten, welche nicht innenstadtrelevante Sortimente anbieten, werden diese Einzugsgebiete solange berechnet, bis sie für das Projekt passend sind.
- in Regionen außerhalb der Stadt- und Umlandbereiche der Verdichtungsräume könnten nachweislich Erweiterungen bereits existierender Betriebe, welche für eine betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit notwendig wären, nicht mehr durchgeführt werden.

## **2. Zielvorgaben durch die Landesplanung – Abgleich der Erfordernisse der Raumordnung mit den Einzugsgebieten der Projekte**

Diese Neubewertung der Verflechtungsbereiche ist zwingend notwendig, um die Einzugsgebiete von Projekten mit den Erfordernissen der Raumplanung in Deckung zu bringen. Nur dadurch ist auch künftig gewährleistet, daß die Landesplanung eine Zielvorgabe formuliert und darstellt, an welcher das einzelne Projekt gemessen und bewertet werden kann.

## **3. Einführung eines neuen Kriteriums: Die Ausgewogenheit der Verkaufsfläche in integrierten und nicht integrierten Standorten**

Die Verkaufsflächen sind in der Regel aufteilbar in die innerstädtischen Standorte und die Standorte am Siedlungsrand. Dieses neue Kriterium ermöglicht es, den Bestand an Verkaufsflächen sowie weitere zeitgleiche Planungen in die Beurteilung miteinzubeziehen.

## **4. Ablehnung von Sonderregelungen für städtebaulich nicht integrierte Standorte**

Durch diese Sonderregelung werden die vorgelagerten stringenter Regelungen der Landesplanung ausgehebelt und das System der zentralen Orte ad absurdum geführt. In den Oberzentren sowie Stadt- und Umlandbereichen werden durch eine solche Sonderregelung u.a. eine bayernweit umfangreiche Ansiedlung der Betriebsform der FOC's ermöglicht. Dies hätte katastrophale Folgen u.a. für den Erhalt und Weiterentwicklung der Innenstädte als eigene Kultur- und Erlebniswelt und damit für die Städtebauförderung.

## **Im Detail:**

### **Zu 1 und 2: Festhalten am System der zentralen Orte – Zielvorgaben durch die Landesplanung**

Dieses System der zentralen Orte macht es möglich, daß

- einzelnen Gemeinden eine feste Funktion innerhalb des Raumes zugewiesen ist und werden kann.
- eine raumordnerische Zielvorgabe existiert, an welcher sich alle Beteiligten orientieren können und müssen. Dadurch ist gewährleistet, daß die kommunale Selbstverwaltung in geordneten Bahnen läuft und nicht einzelne Kommunen wahllos weitere Einrichtungen ansiedeln können.

## **Neubewertung der sozio-ökonomischen Verflechtungen / Abschöpfungsquoten**

### Zulässigkeit von 25 % Kaufkraftabschöpfung bei Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs :

Wir sind der Auffassung, daß es gerade in einem Flächenstaat wie Bayern notwendig ist, auch eine an die Fläche angepaßte Versorgungsstruktur und Beurteilungsgrundlagen vorzuhalten. Wir sehen es mit einer nachhaltigen Raumentwicklung nicht vereinbar, daß bei dieser grundsätzlichen Versorgung der Bevölkerung eine 25 %-ige Kaufkraftabschöpfung möglich sein soll. Bereits jetzt gibt es Gemeinden in der Größenordnung von 2.000 Einwohnern, in welchen es keinen Lebensmittelladen mehr gibt. Hier dürfen wir als Beispiel den nordwestlichen Landkreis Fürstentfeldbruck anführen. Darüber hinaus gibt es bereits einzelne Initiativen auf kommunaler Ebene zur Betreibung von Dorfläden.

### **Daraus ergibt sich für uns das Anliegen, diese Abschöpfungsquote auf 15 % zu reduzieren.**

Wir sehen dies im Kontext zu einer Förderung der **regionalen Wirtschaftskreisläufe**. Auch wenn es von der Beurteilung her im Bereich der Landesplanung verschiedene Wege sind, so muß es doch planungstechnisch ein Gesamtkonzept sein. Nur dadurch ist die Glaubwürdigkeit der Landesplanung gewährleistet.

### Zu den weiteren Abschöpfungsquoten :

#### Zentrumsrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs:

Die Abschöpfungsquoten müssen auf die landesplanerischen Verflechtungsbereiche bezogen werden. Erst nach Neuberechnung dieser Verflechtungsbereiche kann anhand von Beispielrechnungen eine Kaufkraftabschöpfungsquote festgelegt werden.

#### Nicht-zentrumsrelevante Sortimente:

Probleme ergeben sich bezüglich marktfähiger Größen bei den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, für welche eine maximale Abschöpfung von 15 % im jeweiligen Einzugsbereich des betreffenden Vorhabens ermöglicht werden soll. Gerade außerhalb der Verdichtungsräume führt dies dazu, daß bestehende Betriebe eventuell nicht mehr vergrößert werden können oder daß das Einzugsgebiet solange „schön gerechnet“ wird, bis im Einzugsbereich des Projektes nur 15% der Kaufkraft abgeschöpft werden. Eine aktuell geplante Erweiterung eines Bau- und Gartemarktes in Weilheim belegt diese Sichtweise: eine Erweiterung ist von 5.500 qm Verkaufsfläche auf rund 10.000 qm Verkaufsfläche (mit Außenflächen!) bei einem realistischen Einzugsgebiet von **156.000** Einwohnern nicht möglich!

#### Innerstädtischer Verflechtungsbereich / Methodik

Wir sehen eine große Problematik im Bereich der Methodik zur Festlegung des jeweiligen innerstädtischen Verflechtungsbereichs sowie des jeweiligen Einzugsbereichs eines Vorhabens.

### **Es ist daher unsere Forderung, daß**

- a) **empirische aktuelle Untersuchungen, wie beispielsweise über die GFK, die Grundlage für die Antragstellung sind, aber parallel dazu**
- b) **die Landesentwicklung Vorgaben zur gewünschten Versorgungsstruktur und damit zu den landesplanerischen Verflechtungsbereichen machen muß.**

Dies ist erforderlich, wenn das zentralörtliche System beibehalten werden soll. Dafür spricht man sich in den Ausführungen zum Ministerratsbeschluß vom 6. März 2001 bereits aus. **Nur so kann verhindert werden, daß diejenigen Standorte, die in der Vergangenheit "geklotzt" haben, weiter bevorzugt entwickelt werden können:** Das Verhältnis würde sich immer weiter nach oben aufschaukeln, wer bisher groß war, wird also auch künftig eine Basis haben für eine weitere sogar überdimensionierte Vorgehensweise.

**Daraus ergibt sich für uns das Anliegen, einen Abgleich der innerstädtischen Verflechtungsbe-  
reiche bzw. des Einzugsbereichs eines Objektes mit den landesplanerisch wünschenswerten  
Strukturen herbeizuführen.**

Erst durch diesen Abgleich kann dann letztendlich die **raumordnerische** Auswirkung und **Raumver-  
träglichkeit** dargestellt werden.

Dies muß beinhalten, daß es keine Loslösung von sozioökonomischen Grundstrukturen gibt, welche  
wiederum die Grundlage für die zentralörtliche Einteilung im Landesentwicklungsprogramm sind.

Diese sozioökonomischen Verflechtungen sind wiederum die Basis für die raumordnerische, o.e. Vor-  
gabe sein.

**Als Resultat aus den obigen Ausführungen unterstützen wir es ausdrücklich, daß FOCs ge-  
nauso wie Einzelhandelsgroßprojekte behandelt werden. Gleiches gilt für Möbelhäuser bzw.  
muß für Möbelhäuser gelten.**

Dies ist vor dem Hintergrund zu werten, daß es rechtlich keine Handhabe gibt, auf einzelne Betriebs-  
formen im Bereich der Planung abzu zielen.

### **Zu 3.: Einführung eines neuen Kriteriums: Ausgewogenheit der Verkaufsfläche**

Nachdem eine Planung - unter Wahrung der städtebaulichen Eigenheiten - in die Zukunft hinein ab-  
zielen muß, ist unserer Meinung nach ein weiteres Entscheidungskriterium für die Beurteilung einzu-  
führen: die **Ausgewogenheit der Verkaufsfläche von integrierten und nicht integrierten Standor-  
ten**. Diese sind in der Regel aufteilbar in die innerstädtischen Standorte und die Standorte am Sied-  
lungsrand.

Bei Oberzentren läßt sich eine solche Vorgehensweise nur sehr bedingt darstellen. Ab einer Größen-  
ordnung eines Mittelzentrums sollte jedoch dieses Kriterium angewandt werden. Als Richtlinie hat eine  
ausgewogene Verkaufsflächenentwicklung zwischen Innenstadt und Siedlungsrand bzw. zwischen  
integrierten und nicht integrierten Lagen zu gelten. Dieser Wert hat sich als kommunalplanerisch ziel-  
führend erwiesen. Als Beispiel heben wir hier die Errichtung eines Baumarktes am Siedlungsrand  
heraus. Ein typisches Szenario ist, daß sich im Umfeld weitere Gewerbegebietsflächen befinden, wel-  
che dann wiederum bis zu Verkaufsflächengrößenordnungen von 700 bzw. 800 qm mit Einzelhandel  
belegt werden. So entstehen sukzessiv weitere Subzentren, obwohl dies nicht seitens der Landespla-  
nung beabsichtigt war. Das Kriterium der ausgewogenen Verkaufsfläche könnte dergestalt eingesetzt  
werden, von den Kommunen zu verlangen, im Umfeld von Sondergebietsflächen für Einzelhandels-  
großprojekte zusammenhängende Verkaufsflächen in einer Größenordnung von über 300 qm aus  
kommunalplanerischen Gründen zu verbieten oder nur Verkaufsflächen zuzulassen, wenn diese einen  
untergeordneten Bestandteil des entsprechenden Gewerbes darstellen, wie z.B. bei Handwerksbe-  
trieben.

#### **Zu 4: Ablehnung von Sonderregelungen für städtebaulich nicht integrierte Standorte**

Der Ministerratsbeschluß vom 6. März 2001 wurde diesbezüglich durch den Ministerratsbeschluß vom 29. Mai 2001 aufgeweicht, wenn nicht aufgehoben. Denn nun sind in Ausnahmefällen Errichtungen von FOC's und sonstigen Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb von integrierten Lagen möglich. Dieses Tor wird durch folgende Formulierung aufgetan:

*„Die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich nicht integrierter Lage ist in städtebaulichen Randlagen für innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs und nicht innenstadtrelevante Sortimente möglich, wenn geeignete städtebaulich integrierte Standorte fehlen.“*

Gerade in den Verdichtungsräumen können nun die Ausnahmefälle die Regel werden, da Zentrums-lagen sehr rar sind und gleichzeitig bei der Berechnung der Kaufkraft eine Hinzurechnung des Verflechtungsbereiches des innerstädtischen Einzelhandels ermöglicht wird. Letztendlich wird hier die Verantwortung in die Gerichtssäle verlagert, da hier die genauen Beurteilungskriterien definiert werden müssen. Diese Verlagerung darf nicht Sinn und Zweck der Landesplanung werden, dadurch würde die Landesplanung das Heft aus der Hand geben und alleinig zu einem Anhängsel von wirtschaftlichen Forderungen werden.

#### **Allgemeine Ausführung zur Verwendung von Kennzahlen:**

In der Praxis hat sich herausgestellt, daß die aktuell für die Landesplanung verwendeten Zahlen der BBE viel zu allgemein und nicht aktuell sind. Unser dringendes Anliegen:

- a) **Verwendung der aktuellen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung, nach Spartengruppen differenziert.**
- b) **Verwendung aktueller Umsätze pro qm Verkaufsfläche, nach Sparten mit**
  - Differenzierung nach Standortkategorien
  - Differenzierung nach Betriebsformen

München, den 26. Oktober 2001



Dr. Fritz Wickenhäuser  
Präsident

Gez.  
Markus Droth  
Hauptgeschäftsführer