

**Handelsverband BAG Schleswig-Holstein, Mönckebergstraße 11,
20095 Hamburg**

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Agrarausschuß
Frau Petra Tschanter
Postfach 7121

Schleswig-Holsteinischer Landtag Umdruck 15/5242

24171 Kiel

30. November 2004
G/Wö.

**Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans, insbesondere zu
Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs
hier: Anhörung am 09. Dezember 2004 um 09.30 Uhr**

Sehr geehrte Frau Tschanter,

im Nachgang zu unserer Zusage vom 15. November 2004 erhalten Sie wunschgemäß
beigefügt eine Kurzfassung unserer Stellungnahme. Die ausführliche Stellungnahme
vom 26. Juli 2004 ist ebenfalls beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Heinrich Grüter
-Hauptgeschäftsführer-

Anlagen

**Stellungnahme zu Ziffer 7.5 der Teilfortschreibung des
Landesraumordnungsplans – Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs –**

- Kurzfassung -

Die aus einzelwirtschaftlichen Entscheidungen resultierende räumliche und strukturelle Entwicklung des Einzelhandels läuft seit Jahren den am gesellschaftlichen Gesamtinteresse orientierten städtebaulichen und landesplanerischen Zielen diametral entgegen. Unsere Organisation hat schon vor einem halben Jahrzehnt festgestellt und öffentlich darauf hingewiesen, daß in Schleswig-Holstein 6/7 aller neuen Einzelhandelsflächen außerhalb der Innenstädte entstehen. Inzwischen wissen wir, daß jedenfalls in den mittleren und kleineren Städten Westdeutschlands ebenfalls in den letzten 10 Jahren die Verkaufsflächen außerhalb der Innenstädte 6 bis 7 mal so schnell gewachsen sind, wie in den Zentren. Zwischen 1992 und 2003 sind die Einzelhandelsumsätze in den westdeutschen Großstädten je nach Stadtgröße insgesamt immerhin noch um 2 bis 3 % gestiegen. Dagegen sanken sie in demselben Zeitraum in den Innenstädten um 7 bis 10 %. In Europa sind die Deutschen die mit Verkaufsflächen des Einzelhandels am üppigsten ausgestatteten Einwohner. Der Verkaufsflächenüberhang ist inzwischen auf 30 bis 40 % gewachsen. Volkswirtschaftlich stellt dies eine blanke Ressourcenverschwendung dar. Einzelwirtschaftlich allerdings „rechnet“ sich eine solche Unternehmensstrategie, wenn man das Verkaufsflächenwachstum als Mittel zur Vernichtung der Konkurrenz einsetzt. Und da die Verkaufsflächen außerhalb der Innenstädte 6 bis 7 mal so stark wachsen wie in den Innenstädten, sind die Innenstädte die Opfer dieses Verkaufsflächenwettlaufs. Karstadt ist nur ein besonders spektakuläres Beispiel unter vielen. Der mittelständische Einzelhandel in den Innenstädten stirbt leise; er hinterlässt allenfalls Leerstände, die in unseren Innenstädten inzwischen einen zweistelligen Prozentsatz gemessen an der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt erreichen. Statt aller weiteren Daten beschränken wir uns auf ein Resümee der geschilderten Entwicklung, das der Deutsche Städtetag in einer jüngeren Denkschrift zieht, wenn er davon spricht, daß der Strukturwandel im Einzelhandel für die Städte zerstörerische Formen annehme.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novellierung des Baugesetzbuches in diesem Jahr einen weiteren Anlauf unternommen, um diesen für die Städte zerstörerischen Prozeß besser in den Griff zu bekommen. Dazu gehört u.a. die Stärkung der Gemeinden bei ihrer Abwehr funktionsbeeinträchtigender Einzelhandelsansiedlungen durch Nachbargemeinden mit der Einfügung des neuen Satzes 2 in § 2 Abs. 2

Baugesetzbuch. Aber auch die sehr viel umfassenderen gestalteten Vorschriften über die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Bauleitpläne (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch) gehört zu dem Versuch des Bundesgesetzgebers, die Entwicklung im Einzelhandel übergeordneten gesellschaftlichen und nicht zuletzt umweltpolitischen Zielen unterzuordnen.

Der vorliegende Entwurf einer Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans gehört in diesen Gesamtzusammenhang. Die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung, die Vermeidung schädlicher Verkehrsbelastungen, die Notwendigkeit, den Wettbewerb zwischen benachbarten Standortgemeinden um immer mehr Verkaufsfläche zu Lasten des jeweils anderen zu steuern, alles dies erfordert eine Schärfung und auch Ausweitung der landesplanerischen Steuerungsmöglichkeiten. Andere Bundesländer beurteilen dies genauso und haben, wie etwa Baden-Württemberg, Hessen und Niedersachsen, in jüngerer Zeit Neufassungen oder Ergänzungen ihrer Raumordnungspläne verabschiedet und damit die landesplanerischen Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels präzisiert und geschärft.

Im einzelnen:

Ziffer 2

In Ziffer 2 wird der Grundsatz festgelegt, daß in allen Gemeinden auf **ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen** zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung) hingewirkt werden soll. Dieser Grundsatz ist präziser und strenger als die bisherige Vorschrift, wonach Einrichtungen der Grundversorgung „in allen Teilen des Landes in zumutbarer Entfernung“ vorhanden sein sollen. Was „zumutbar“ ist, ist Auslegungssache. Einer alternden, weniger mobilen Gesellschaft ist es jedenfalls nicht zuzumuten, ihren Grundbedarf außerhalb der eigenen Gemeinde decken zu müssen. Deshalb begrüßen wir diese Neufassung.

Ziffer 4

Das in Ziffer 4 formulierte **Beeinträchtungsverbot** ist angesichts der Neigung der Kommunen, sich zu Lasten ihrer Nachbarn Zentralitätsgewinne zu verschaffen, von großer Bedeutung. Es fügt sich im übrigen ein in die neue, ebenfalls die Rechte von Nachbargemeinden besser schützende Vorschrift von § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch 2004. Wir würden es allerdings begrüßen, wenn der Begriff „wesentliche Beeinträchtigung“ der einen relativ großzügigen Spielraum eröffnet, durch den Begriff „nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung“ ersetzt würde.

Ziffer 5

Das neu formulierte **Kongruenzgebot** stellt einen besonders begrüßenswerten Fortschritt gegenüber dem viel zu groben Maßstab des bisherigen Landesraumordnungsplans dar. Diese Differenzierung berücksichtigt u.a. die Tatsache, daß insbesondere der Verkaufsflächenfehlentwicklung in den zahlreichen Mittelzentren des Landes mit einer Einwohnerspanne zwischen unter 20.000 und

über 50.000 Einwohnern mit den bisherigen landesplanerischen und raumordnerischen Maßstäben („über 3.000 qm Verkaufsfläche“) überhaupt nicht beizukommen war. Auch die differenzierende und konkretisierende Behandlung der Stadtrandkerne ist gegenüber der bisherigen pauschalierenden Formulierung sehr zu begrüßen.

In diesem Zusammenhang unterstützen wir ausdrücklich die räumliche Zuordnung von Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Centern) zu Oberzentren und das Integrationsgebot in die vorhandene Zentrenstruktur dieser Oberzentren.

Ziffer 6

Das auf den Rang eines Ziels heraufgestufte **Integrationsgebot**, sowohl das siedlungsstrukturelle als auch das städtebauliche Integrationsgebot, stellt einen zentralen Fortschritt dar. Hier spiegelt sich die Absicht wider, den viel beklagten Flächenwildwuchs auf der Grünen Wiese einzudämmen. Unternehmerische Freiheit und einzelwirtschaftliche Ziele im Einzelhandel haben sich im Rahmen gesetzter Normen zu vollziehen, die im übergeordneten Interesse der Allgemeinheit liegen. Die räumliche Einzelhandelsentwicklung, die das historisch gewachsene und im Dienste zahlreicher, auch metaökonomischer Funktionen stehende städtische Gefüge zu sprengen droht, muß sich wieder in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einfügen. Dem Integrationsgebot kommt hierbei zentrale Bedeutung zu.

Ziffer 7

Die Begrenzung der Größe von Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente in Verkaufseinrichtungen, die wegen ihrer Kernsortimente (z.B. Möbel- und Baumärkte) auch außerhalb integrierter Lagen zulässig sind, dient der Sicherung des städtebaulichen Integrationsgebots. Diesem Ziel kommt angesichts der Tendenz zur Auswucherung der Sortimente über die Kernsortimente hinaus große Bedeutung zu. Wir halten die Orientierung an der Grenze der Großflächigkeit in diesem Zusammenhang für sachgerecht, wenngleich aus Sicht der Betreiber möglicherweise zu streng. Aber es geht hier nicht um Einzelinteressen, sondern um Gesamtbelange.

Ziffer 9

Außerordentlich zu begrüßen ist das Ziel, Discountmärkte, gemeint sind wohl Lebensmittel-Discounter, mit ihrer die klassische Nahversorgungsfunktion längst und bei weitem sprengenden Sortimentspolitik wegen ihrer städtebaulichen Auswirkungen außer in Kerngebieten nach § 7 Baunutzungsverordnung nur noch in Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zuzulassen. Das zur Gewohnheit der Gemeinden gewordene automatische „Durchwinken“ von Discountmärkten unterhalb der Großflächigkeit von 1.200 qm Geschoßfläche wird den gravierenden Auswirkungen dieser Vertriebsform auf Infrastruktur, Verkehr und Nahversorgung nicht gerecht – ganz abgesehen davon, daß größere Geschoßflächen inzwischen eher die Regel als die Ausnahme sind. Die Notwendigkeit einer solchen Regelung erschließt sich unmittelbar, wenn man berücksichtigt, daß der Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche bei den sog. Hard-Discountern wie etwa ALDI, Lidl, Plus usw. bei 8.700 € liegt, während er bei Supermärkten gerade einmal die Hälfte dieser Leistung erreicht. D.h.: Ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 700

qm, was einer Geschossfläche von etwa 1.200 qm entspricht, erzielt einen Umsatz von gut 6 Mio. Euro. Dividiert man diesen Umsatz durch den sortimentsrelevanten Pro-Kopf-Verbrauch von 2.000,-- €, so kann ein Discountmarkt mit 700 qm Verkaufsfläche rechnerisch ein Einzugsbereich von 3.000 Einwohnern voll versorgen. Da die Discounter aber nur einen Marktanteil von knapp 40 % besitzen, benötigt ein 700 qm großer Discountmarkt einen Einzugsbereich von 7.500 Einwohnern. Man muß sich nur vorstellen, welche Verkehre eine solche Ladeneinheit anzieht. Und wenn man realistischerweise berücksichtigt, daß die neueren Discountmärkte eher eine Verkaufsfläche von 1.000 als von 700 qm haben, so deckt ein solcher Discountmarkt einen Einzugsbereich von 11.000 Einwohnern ab. Die Tatsache, daß Discountmärkte den Einzugsbereich klassischer Nahversorger bei weitem sprengen, wird dadurch erhärtet, daß die Zahl der Stellplätze, die Lebensmitteldiscounter bei Neuansiedlungen regelmäßig errichten, deutlich über die im Stellplatzerlaß des Landes Schleswig-Holstein vom 09.02.1996 zu § 55 der Landesbauordnung festgelegten Ziffern hinaus geht. Die Mindestzahl von Stellplätzen, die Discounter bei Neueröffnungen herstellen, liegt um rund 50 % über den „amtlichen“ Stellplatzzahlen.

Das landesplanerische Ziel, Discountmärkte auch von weniger als 1.200 qm Geschoßfläche auf Kerngebiete und Sondergebiete zu verweisen, stellt nach alledem nicht etwa eine Diskriminierung einer bestimmten Vertriebsform dar, sondern berücksichtigt die Tatsache, daß Lebensmittel-Discounter, auch wenn sie die Schwelle der Großflächigkeit nicht erreichen, regelmäßig räumliche Auswirkungen entfalten, die weit über die „klassischen“ Nahversorger, wie Lebensmittel-Supermärkte, hinausgehen. Der Ordnungsgeber hat, ohne daß er sich der Problematik der Discountmärkte zum Zeitpunkt der letzten Novelle der Baunutzungsverordnung bewusst sein konnte, einer solchen Fallgestaltung durchaus Rechnung getragen, indem er die Vermutungsregel von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung so ausgestaltet hat, daß er bei Vorliegen entsprechender „Anhaltspunkte“ negative Auswirkungen auch unterhalb der Großflächigkeit angenommen hat, wie es dem jetzt neu aufgenommenen landesplanerischen Ziel entspricht. Die Vermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche ist lediglich ein Anhaltspunkt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner jüngsten Entscheidung zu § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung vom 22. Juli d.J. ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, daß insbesondere dann schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dann anzunehmen sind, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet, aber, so das Gericht: „Abweichungen kommen, nicht nur nach oben, sondern auch nach unten in Betracht“. D.h. ebenso wie beim Überschreiten der 1.200 qm Geschoßfläche die Vermutung schädlicher Auswirkungen widerlegbar ist, ist sie dies auch beim Unterschreiten von 1.200 qm Geschoßfläche bzw. 700 qm Verkaufsfläche. Und die genannten Leistungskennziffern von Discountmärkten belegen, daß ein Discountmarkt auf derselben Ladenfläche den doppelten Umsatz realisiert wie ein Lebensmittel-Supermarkt. Derartige Ungleichheiten ungleich zu behandeln, ist keine Diskriminierung, sondern ein Gebot des Gesetzgebers.

* * *

Verband der
Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels
In Schleswig-Holstein e.V.

Innenministerium des Landes
Schleswig-Holstein
Abt. IV 9
Herrn Kurt Püstow
Düsternbrooker Weg 92

24105 Kiel

26. Juli 2004

Entwurf einer Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans

Sehr geehrter Herr Püstow,

Die aus einzelwirtschaftlichen Entscheidungen resultierende räumliche und strukturelle Entwicklung des Einzelhandels läuft seit Jahren den am gesellschaftlichen Gesamtinteresse orientierten städtebaulichen und landesplanerischen Zielen diametral entgegen. Der Deutsche Städtetag spricht in diesem Zusammenhang in einer jüngeren Denkschrift davon, daß der Strukturwandel im Einzelhandel für die Städte „zerstörerische Formen“ annehme. Die gravierenden Auswirkungen dieser Entwicklung insbesondere auf Innenstädte, Versorgungsstruktur (u.a. Nahversorgung) und Verkehr erfordern ein Gegensteuern des Staates. Dieses Erfordernis beinhaltet auch die Notwendigkeit, den Wettbewerb zwischen benachbarten Standortgemeinden um immer mehr Verkaufsflächen zu steuern. Der Bundes-Gesetzgeber hat der Notwendigkeit der Stärkung der Gemeinden bei ihrer Abwehr funktionsbeeinträchtigender Einzelhandelsansiedlungen durch Nachbargemeinden mit der Einfügung des neuen Satzes 2 in § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch soeben Rechnung getragen (Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004). Auch mehrere Landesregierungen (Baden-Württemberg, Hessen und Niedersachsen) haben im Rahmen von Neufassungen oder Ergänzungen ihrer Raumordnungspläne in jüngerer Zeit die landesplanerischen Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels präzisiert und verschärft, um den oben geschilderten Fehlentwicklungen zu begegnen.

Der vorliegenden Entwurf einer Teilfortschreibung von Ziffer 7.5 (nur mit diesem Abschnitt befassen wir uns in unserer Stellungnahme) des Landesraumordnungsplans befindet sich vor diesem Hintergrund nicht nur auf der Höhe der Zeit, er zeichnet sich darüber hinaus durch besonders sorgfältige Differenzierungen, z.B. beim Beeinträchtigungsverbot sowie bei der Bewertung der

Auswirkungen von Discountmärkten aus. Dies vorausgeschickt, nehmen wir im einzelnen wie folgt Stellung:

- Sehr zu begrüßen ist der Grundsatz der Ziffer 2, wonach in allen Gemeinden auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln hingewirkt werden soll. Dieser Grundsatz der Sicherung der Nahversorgung „in allen Gemeinden“ ist präziser und enger als die bisherige Formulierung: „in allen Teilen des Landes in zumutbarer Entfernung“. Dieser Grundsatz besitzt auch mit Blick auf die Entwicklung der Discountmärkte mit ihren die Ortsgrenzen häufig sprengenden Einzugsbereichen hohe Aktualität.
- Die ausdrückliche Gleichstellung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und räumlich – funktionalen Verbünden kleinerer Ladeneinheiten (Agglomeration) im Rahmen des Zentralitätsgebots von Ziffer 3 ist zu begrüßen.
- Auch das Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 4) ist klarer und überdies umfassender formuliert, weil es sich sowohl auf die Standortgemeinde als auch auf die benachbarten zentralen Orte bezieht.
- Die Aufnahme der „sortimentsspezifischen Kaufkraft“ (Ziffer 5) als zusätzliches Kriterium für die Abgrenzung des Verflechtungsbereichs trägt der (Fehl-)Entwicklung Rechnung, daß Einzelhandelsunternehmen, insbesondere Fachmärkte, danach streben, mit immer größeren Verkaufseinrichtungen an die Stadtränder zu gehen, um von dort nicht nur die Ansiedlungsgemeinde, sondern möglichst viele benachbarte Kommunen mit zu versorgen, was zu einer Beeinträchtigung von Entwicklung und Funktionsfähigkeit dieser benachbarten zentralen Standorte führt.
- Die Differenzierung der Größe einzelner Einzelhandelseinrichtungen sowie von Einkaufszentren und sonstigen Einzelhandelsagglomerationen bei Mittel- und Unterzentren, bei Unterzentren mit Teilfunktionen sowie ländlichen Zentralorten sowie die Begrenzung bei Oberzentren im Rahmen des Kongruenzgebots (Ziffer 5) wird uneingeschränkt befürwortet. Sie berücksichtigt die Tatsache, daß insbesondere der Verkaufsflächen-Fehlentwicklung in den zahlreichen Mittelzentren des Landes mit einer Einwohnerspanne zwischen unter 20.000 und über 50.000 Einwohnern mit den bisherigen landesplanerischen und raumordnerischen Maßstäben („über 3.000 qm Verkaufsfläche“) nicht beizukommen war. Auch die differenzierende und konkretisierende Behandlung der Stadtrandkerne ist gegenüber der bisherigen pauschalierenden Formulierung sehr zu begrüßen.
- Die räumliche Zuordnung von Hersteller-Direktverkaufszentren zu Oberzentren und das Integrationsgebot in die vorhandene Zentrenstruktur dieser Oberzentren ist außerordentlich begrüßenswert.

- Die Ziffern 6 ff spiegeln in besonderer Weise die Absicht wider, räumliche Fehlentwicklungen im Einzelhandel für die Zukunft nach Möglichkeit auszuschließen. Sie sind ein deutliches Signal an die Adresse der Einzelhandelsunternehmen, daß unternehmerische Freiheit und einzelwirtschaftliche Ziele sich im Rahmen gesetzter Normen, die im übergeordneten Interesse der Allgemeinheit liegen, zu vollziehen haben. In diesem Rahmen kommt dem erstmals aufgenommenen siedlungsstrukturellen und dem städtebaulichen Integrationsgebot hohe Bedeutung zu. Die räumliche Einzelhandelsentwicklung, die das historisch gewachsene und im Dienste zahlreicher, auch metaökonomischer Funktionen stehende städtische Gefüge zu sprengen droht, muß sich wieder in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einfügen.

Nicht ganz ohne Gefahren für die Praxis ist allerdings die Öffnung des städtebaulichen Integrationsgebotes für die Fälle, in denen eine städtebauliche Integration nachweislich nicht möglich ist. Die Kriterien (Vermeidung einer „wesentlichen Verschlechterung“ der Funktionen zentraler Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte) ist interpretationsfähig. Deshalb wäre ein Hinweis hilfreich, daß von einer „wesentlichen Verschlechterung“ nicht erst ausgegangen werden kann, wenn die in der Rechtsprechung entwickelte, aber keineswegs unumstrittene 10-%-Grenze der Kaufkraftumverteilung überschritten wird. Was „wesentlich“ ist, kann nicht schematisch beurteilt werden, sondern nur im Einzelfall. Wir plädieren deshalb für eine entsprechende Ergänzung.

- Die Begrenzung der Größe von Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente in Verkaufseinrichtungen, die wegen ihrer Kernsortimente auch außerhalb integrierter Lagen zulässig sind, dient der Sicherung des städtebaulichen Integrationsgebotes. Diesem Ziel kommt angesichts der Tendenz zur Auswucherung der Sortimente über die Kernsortimente hinaus große Bedeutung zu. Wir würden es allerdings begrüßen, wenn man nicht nur den Flächen**anteil**, sondern auch die **Art** der jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente begrenzen würde. Dies könnte in der Weise geschehen, daß nur solche Waren bzw. Warengruppen als Randsortimente zulässig sind, die das jeweilige branchentypische Sortiment eines Betriebes ergänzen (z.B. Pflanzenschutzmittel in einem Gartencenter). Branchenfremde Randsortimente (z.B. Zweiräder in einem Baumarkt) sollten nicht zulässig sein. Darüber hinaus sollte aufgenommen werden, daß unabhängig von der Größe der für Randsortimente **insgesamt** zulässigen Fläche diese Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden darf, d.h., es ist festzulegen, wie groß die Fläche für ein einzelnes zentrenrelevantes Randsortiment höchstens sein darf.
- Außerordentlich zu begrüßen ist das Ziel (Ziff. 9), Discountmärkte (gemeint sind wohl Lebensmittel-Discounter) mit ihrer die klassische Nahversorgungsfunktion längst und bei weitem sprengenden Sortimentspolitik (bei den wöchentlichen Großanzeigen der namhaften Discounter spielt das Lebensmittel-Angebot so gut wie keine Rolle mehr; die Fälle häufen sich, bei den ausschließlich Non-Food-Sortimente beworben werden), einer besonders strengen Prüfung hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu unterziehen. Jedenfalls wird das quasi automatische „Durchwinken“ von Discountmärkten mit weniger

als 1.200 qm Geschossfläche den gravierenden Auswirkungen auf Infrastruktur, Verkehr und Nahversorgung nicht gerecht – von größeren Geschoßflächen, wie sie inzwischen zur Regel werden, ganz abgesehen. Die Notwendigkeit einer solchen Regelung erschließt sich nach folgender Betrachtung unmittelbar: Die einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben betrugen im Jahre 2002 4.670,-- € (im Jahre 2003 waren es: 4.640,-- €). Für Nahrungs- und Genussmittel wurden im Jahre 2002 1.813,-- € = 38,8 % der gesamten einzelhandelsrelevanten Ausgaben aufgewendet. Für Gesundheit und Körperpflege waren es 403,-- €. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß Supermärkte, aber auch Discounter außer Nahrungs- und Genussmitteln auch Teile des Sortiments Gesundheit und Körperpflege führen, rechnete GfK / Prisma mit einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bei den hier einschlägigen Sortimenten von Discountmärkten und Supermärkten von rund 2.000,-- € im Jahr. Ein Discount-Markt von ALDI erzielt nach einer Erhebung des Euro-Handels-Instituts (EHI) aus dem Jahre 2003 einen Umsatz von rund 8.700,-- € pro qm. Multipliziert man diese Quadratmeter-Leistung mit 700 qm Verkaufsfläche, so gelangt man zu einem Jahresumsatz von 6,080 Mio. Euro. Dividiert man diesen Umsatz durch den sortimentsrelevanten Pro-Kopf-Verbrauch von 2.000,-- €, so kann ein ALDI-Markt von 700 qm Verkaufsfläche – rechnerisch – einen Einzugsbereich von 3.000 Einwohnern voll versorgen. Da die Discounter aber nur einen Marktanteil von knapp 40 % besitzen, benötigt der 700 qm große ALDI-Markt einen Einzugsbereich von 7.500 Einwohnern, die rechnerisch 40 % ihrer Lebensmittel-Einkäufe einschließlich anteiliger Sortimente für Gesundheit und Körperpflege bei ALDI decken können. Ein Discounter in einer Größenordnung von 1.000 qm Verkaufsfläche, wie man dies in letzter Zeit immer häufiger findet, deckt den Discount-Bedarf eines Einzugsbereichs von knapp 11.000 Einwohnern. Supermärkte kommen auf einen Umsatz je qm Verkaufsfläche – je nach Größe zwischen 3.900,-- und 4.900,-- € pro qm; im Durchschnitt sind es rund 4.250,-- €, also wenig mehr als die Hälfte der Quadratmeter-Leistung eines Lebensmittel-Discounters; sie haben damit räumlich deutlich geringere Auswirkungen als Discounter. Die Tatsache, daß Discountmärkte den Einzugsbereich klassischer Nahversorger bei weitem sprengen, wird dadurch erhärtet, daß die Zahl der Stellplätze, die Lebensmittel-Discounter bei Neuansiedlungen regelmäßig errichten, deutlich über die im Stellplatzerlaß des Landes Schleswig-Holstein vom 09.02.1996 zu § 55 der Landesbauordnung festgelegten Zahlen hinaus geht. Die Mindestzahl von Stellplätzen, die Discounter bei Neueröffnungen herstellen, liegt um rund 50 % über den „amtlichen“ Stellplatz-Zahlen.

- Das landesplanerische Ziel, Discountmärkte auch von weniger als 1.200 qm Geschoßfläche auf Kerngebiete und Sondergebiete zu verweisen, stellt nach alledem nicht etwa eine Diskriminierung einer bestimmten Vertriebesform dar, sondern berücksichtigt die Tatsache, daß Lebensmittel-Discounter, auch wenn sie die Schwelle der Großflächigkeit nicht erreichen, regelmäßig räumliche Auswirkungen entfalten, die weit über die „klassischen“ Nahversorger, wie Lebensmittel-Supermärkte, hinausgehen. Der Ordnungsgeber hat, ohne daß er sich der Problematik der Discountmärkte zum Zeitpunkt der letzten Novelle der Baunutzungsverordnung bewusst sein konnte, einer solchen Fallgestaltung durchaus Rechnung getragen, indem er die Vermutungsregel von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung so ausgestaltet hat, daß er bei

Vorliegen entsprechender „Anhaltspunkte“ negative Auswirkungen auch unterhalb der Großflächigkeit so geregelt hat, wie es dem jetzt neu aufgenommenen landesplanerischen Ziel entspricht.

- Ziffer 11 weist auf das noch wenig praktizierte Instrument des Regionalen Einzelhandelskonzepts hin. Das begrüßen wir. Hier bietet sich der Hinweis auf § 14 der geplanten Neufassung des Landesplanungsgesetzes an.
- Zu den **Erläuterungen** zu den Absätzen 1 und 2 erlauben wir uns den Hinweis, daß uns von einer „Expertenkommission zur Baunutzungsverordnung“, die die maximale Richtgröße für einen Verbrauchermarkt-Vollsortiment zur Nahversorgung mit 1.500 qm beziffert hat, nichts bekannt ist. Die hier offensichtlich gemeinte Arbeitsgruppe zu § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung beim Bundesbauministerium hat eine derartige Aussage eben nicht getätigt; sie wurde zwar von Teilen der Expertenkommission angestrebt, fand indessen keine Mehrheit.

Zusammenfassend halten wir die geplante Neufassung von Ziffer 7.5 des Landesraumordnungsplans für geradezu richtungsweisend in der Gesamtanlage und für im einzelnen sorgfältig und unanfechtbar begründet.

Mit freundlichen Grüßen
- Die Geschäftsführung -

(Heinrich Grüter)