

Paul-Heinz Vogels
Stefan Holl
Hans-Jörg Birk

Auswirkungen grossflächiger Einzelhandelsbetriebe

Birkhäuser Verlag
Basel · Boston · Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
I	EINFÜHRUNG, AUFBAU UND FRAGESTELLUNGEN DER UNTERSUCHUNG	1
1.	Die Entwicklung des Einzelhandels und des Verbraucher- verhaltens	1
1.1	Die Einzelhandels-, Stadt- und Regionalentwicklung	1
1.2	Die Standort- und Flächenentwicklung im Einzelhandel	6
1.3	Die Entwicklung der Betriebstypen	7
1.3.1	Die allgemeine Betriebstypenentwicklung	7
1.3.2	Die Fachmärkte	7
1.3.3	Die Factory Outlet Center	9
1.3.4	Die Tankstellen	10
1.4	Die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel	11
1.5	Die Konzentrationsprozesse im Einzelhandel	13
1.6	Die Verschärfung des Ansiedlungsdrucks in den alten Bundesländern	14
1.7	Das Kundenverhalten im Wandel	15
2.	Die rechtlichen Rahmenbedingungen	22
2.1	Die Raumordnung	22
2.2	Die Bauleitplanung	23
2.2.1	Die allgemeinen Vorgaben	23
2.2.2	Der großflächige Einzelhandel	23
3.	Der Aufbau der Untersuchung	28
4.	Die Fragestellungen der Untersuchung	37
II	DIE UNTERSUCHUNGSSTANDORTE	38
1.	Schwanau-Allmannsweier	38
1.1	Der Standort Schwanau-Allmannsweier	38
1.2	Der Supermarkt	38
1.3	Das Einzugsgebiet und die Kaufkraft für den Supermarkt	42
1.4	Die Wettbewerbssituation	44

1.5.	Die Auswirkungen des Supermarktes	47
1.5.1	Die Erwartungen vor der Ansiedlung	47
1.5.2	Die wirtschaftlichen Auswirkungen	48
1.5.3	Die raumordnerischen Auswirkungen	49
1.5.4	Die städtebaulichen Auswirkungen	50
1.5.5	Die Auswirkungen auf den Verkehr	50
1.6	Das vorläufige Fazit	51
2.	Eningen unter Achalm	53
2.1	Der Standort Eningen unter Achalm	53
2.2	Der Verbrauchermarkt	53
2.3	Das Einzugsgebiet und Kaufkraft für den Verbrauchermarkt	57
2.4	Die Wettbewerbssituation	58
2.5	Die Auswirkungen des Planvorhabens	62
2.5.1	Die Erwartungen vor der Ansiedlung	62
2.5.2	Die wirtschaftlichen Auswirkungen	63
2.5.3	Die raumordnerischen Auswirkungen	63
2.5.4	Die städtebaulichen Auswirkungen	64
2.5.5	Die Auswirkungen auf den Verkehr	64
2.6	Das vorläufige Fazit	65
3.	Mosbach	66
3.1	Der Standort Mosbach/Baden	66
3.2	Das Mosgarten-Einkaufszentrum	66
3.3	Das Einzugsgebiet des Mosgarten-Einkaufszentrums	72
3.4	Die Wettbewerbssituation	73
3.5	Die Auswirkungen des Mosgarten-Einkaufszentrums	79
3.5.1	Die Erwartungen vor der Ansiedlung	79
3.5.2	Die wirtschaftlichen Auswirkungen	79
3.5.3	Die raumordnerischen Auswirkungen	82
3.5.4	Die städtebaulichen Auswirkungen	83
3.5.5	Die Auswirkungen auf den Verkehr	84
3.6	Das vorläufige Fazit	86
4.	Waghäusel-Wiesental	87
4.1	Der Standort Waghäusel-Wiesental	87
4.2	Der Baumarkt	87
4.3	Das Einzugsgebiet des Baumarktes	90
4.4	Die Wettbewerbssituation	92
4.5	Die Auswirkungen des Baumarktes	95

4.5.1	Die Erwartungen vor der Ansiedlung	95
4.5.2	Die wirtschaftlichen Auswirkungen	96
4.5.3	Die raumordnerischen Auswirkungen	96
4.5.4	Die städtebaulichen Auswirkungen	97
4.5.5	Die Auswirkungen auf den Verkehr	97
4.6	Das vorläufige Fazit	98
5.	Ellwangen	100
5.1	Der Standort Ellwangen	100
5.2	Das Einkaufszentrum Ellwangen	100
5.3	Das Einzugsgebiet des Einkaufszentrums	106
5.4	Die Wettbewerbssituation	108
5.5	Die Auswirkungen des Einkaufszentrums Ellwangen	114
5.5.1	Die Erwartungen vor der Ansiedlung	114
5.5.2	Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Einkaufszentrums	114
5.5.3	Die raumordnerischen Auswirkungen	116
5.5.4	Die städtebaulichen Auswirkungen	117
5.5.5	Die Auswirkungen auf den Verkehr	118
5.6	Das vorläufige Fazit	119
6.	Biberach a.d.Riß	120
6.1	Der Standort Biberach a.d.Riß	120
6.2	Das Einkaufszentrum Obere Stegwiesen	120
6.3	Das Einzugsgebiet und die Kaufkraft für das Einkaufszentrum Obere Stegwiesen	126
6.4	Die Wettbewerbssituation	128
6.5	Die Auswirkungen des Einkaufszentrums Obere Stegwiesen	133
6.5.1	Die Erwartungen vor der Ansiedlung	133
6.5.2	Die wirtschaftlichen Auswirkungen	134
6.5.3	Die raumordnerischen Auswirkungen	135
6.5.4	Die städtebaulichen Auswirkungen	136
6.5.5	Die Auswirkungen auf den Verkehr	137
6.6	Das vorläufige Fazit	138
7.	Weil am Rhein	140
7.1	Der Standort Weil am Rhein	140
7.2	Das Rheincenter und der Spielwarenfachmarkt	142
7.3	Die Einzugsgebiete	146
7.3.1	Das Einzugsgebiet des Rheincenters	146
7.3.2	Das Einzugsgebiet des Spielwarenfachmarktes	147

7.3.3	Unterschiede zwischen den Einzugsgebieten	149
7.3.4	Die Kaufkraft in den Einzugsgebieten	149
7.4	Die Wettbewerbssituation	150
7.5	Die Auswirkungen des Rheincenters	151
7.5.1	Die Erwartungen vor der Ansiedlung	151
7.5.2	Die wirtschaftlichen Auswirkungen	155
7.5.3	Die raumordnerischen Auswirkungen	156
7.5.4	Die städtebaulichen Auswirkungen	157
7.5.5	Die Auswirkungen auf den Verkehr	158
7.6	Das vorläufige Fazit	159
8.	Herrenberg	161
8.1	Der Standort Herrenberg	161
8.2	Das Planvorhaben	161
8.3	Das Einzugsgebiet des Nufringer Tors	166
8.4	Die Wettbewerbssituation	168
8.5	Die Auswirkungen des Nufringer Tors	170
8.5.1	Die Erwartungen vor der Ansiedlung	170
8.5.2	Die wirtschaftlichen Auswirkungen	171
8.5.3	Die raumordnerischen Auswirkungen	172
8.5.4	Die städtebaulichen Auswirkungen	172
8.5.5	Die Auswirkungen auf den Verkehr	173
8.6	Das vorläufige Fazit	174
III	QUERSCHNITTS-AUSWERTUNG	175
1.	Die Standorte und die Betriebstypen	175
1.1	Die Standortlage, die Verkehrslage	175
1.2	Die Betriebstypen, die Betriebsgrößen	179
1.3	Die Sortimentsbreite, die Sortimentstiefe	182
1.4	Das Koppelungspotential	188
1.5	Die Erwartungen des örtlichen Einzelhandels und der Experten	190
2.	Die Auswirkungen auf Einzelhandel und Ladenhandwerk	194
2.1	Die betrieblichen Einzugsgebiete und die Kaufkraft	195
2.1.1	Die Abgrenzung betrieblicher Einzugsgebiete	195
2.1.2	Die Berechnung der Kaufkraft	200
2.2	Mögliche Auswirkungen auf den Wettbewerb anhand der Verkaufsflächen und Umsätze	200

2.3	Die Marktanteile als Bewertungsmaßstab	204
2.4	Die Auswirkungen auf den Wettbewerb, die Reaktionen des Einzelhandels auf Wettbewerbsveränderungen	207
2.4.1	Die Auswirkungen auf konkurrierende Betriebe	208
2.4.2	Die Reaktionen des Einzelhandels auf die Ansiedlungsvorgänge	210
2.4.3	Die Auswirkungen auf kleinere und mittlere Unternehmen	214
2.4.3.1	Mosbach	221
2.4.3.2	Biberach	225
2.4.3.3	Herrenberg	227
2.4.3.4	Vergleichende Untersuchung von Entwicklungen in Tettmang, Nagold und Giengen a.d.Brenz	228
2.4.3.5	Die Zusammenfassung der Veränderungen	228
2.4.4	Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt	230
3.	Die Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	231
3.1	Die Klassifikation raumordnerischer Auswirkungen	231
3.2	Die tatsächlichen Auswirkungen	232
3.3	Die besonderen Problemfelder raumordnerischer Auswirkungen	236
4.	Die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	242
4.1	Die Klassifikation städtebaulicher Auswirkungen	242
4.2	Kriterien zur städtebaulichen Bewertung von Wettbewerbsveränderungen	244
4.2.1	Die Transportfähigkeit von Gütern	245
4.2.2	Die Wertigkeit von Gütern	245
4.2.3	Die Fristigkeit von Gütern	246
4.2.4	Die maximale Verkaufsfläche für ein Sortiment	246
4.2.5	Die Flächenproduktivität und die Umsatzleistung nach Sortimenten	247
4.2.6	Die Innenstadtbedeutung der Sortimente	248
4.3	Die tatsächlichen Auswirkungen	248
4.4	Die Auswirkungen auf die Nahversorgung	257
5.	Die verkehrlichen Auswirkungen	261

IV.	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG UND EMPFEHLUNGEN	263
1.	Die wirtschaftlichen, raumordnerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen	266
1.1	Die wirtschaftlichen Auswirkungen	267
1.2	Die möglichen Auswirkungen auf das zentralörtliche System	273
1.3	Die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	274
1.4	Die verkehrlichen Auswirkungen	276
1.5	Die Zusammenfassung der Untersuchungsvorgänge	276
2.	Die Empfehlungen zur Einschätzung wirtschaftlicher, raumordnerischer und städtebaulicher Folgen	278
2.1	Die möglichen Grenzwerte für die Beurteilung von Ansiedlungsvorgängen	279
2.2	Die Notwendigkeit zur Einzelfallprüfung raumbedeut- samer großflächiger Vorhaben	285
3.	Das rechtliche Instrumentarium	285
3.1	Der großflächige Einzelhandel	285
3.1.1	Die Bewertung des Planungsinstrumentariums für groß- flächige Einzelhandelsbetriebe	285
3.1.2	Die Problemstellungen in der Praxis	287
3.1.3	Die Bewertung des Umgangs mit dem Instrumentarium	288
3.2	Der nicht großflächige Einzelhandel	288
3.2.1	Die Steuerungsmöglichkeit nicht großflächiger Einzel- handelsbetriebe	289
3.2.2	Die Bewertung des Rechtsinstrumentariums der Regelungen des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO	291
3.2.3	Die Problemstellungen in der Praxis	291
4.	Die erkannten Problembereiche und ihre Steuerung, Empfehlungen	292
4.1	Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe	292
4.1.1	Die kommunale Klagebefugnis	292
4.1.2	Die Definition Einkaufszentrum	294
4.2	Die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe	296

4.3	Die Beseitigung sonstiger Nachteile innerstädtischer Einzelhandelsstandorte gegenüber Einzelhandelsstandorten in Gewerbegebieten	298
4.4	Die Empfehlungen zur Regelung von Randsortimenten	299
4.4.1	Die Ausgangsüberlegungen	299
4.4.2	Die Festsetzung der Randsortimente	301
4.4.3	Die Flächen für Randsortimente in Sondergebieten	301
5.	Schlußbemerkung	302
5.1	Die Bedingungen	303
5.2	Die Aspekte des städtebaulichen Leitbilds	305
5.3	Die Aspekte des Sortimentsleitbilds	307
5.4	Die abschließenden Hinweise	309