



Regionalversammlung Mittelhessen

Regierungspräsidium Gießen

Geschäftsstelle



Berichtsvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi		Tel.: 0641 303-2418	Gz.: RPGI-31-93b0100/39-2014/1
			Dokument Nr.: 2018/305621
			Datum: 14.11.2018
Haupt- und Planungsausschuss		Sitzungstag: 03.12.2018	

Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich

Im Bereich der Grundversorgung (Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs) sind großflächige Einzelhandelsvorhaben ausnahmsweise auch in zentralen Ortsteilen der Grundzentren zulässig – nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Versorgungszentren dürfen dabei jedoch nicht entstehen (vgl. Ziel 5.4-3, Regionalplan Mittelhessen 2010). Ausgehend von der Annahme, dass ein Überangebot im Lebensmittelbereich zum Kaufkraftabzug aus anderen Zentren führen kann, stellt die Kaufkraftbindung der jeweiligen Kommune im Rahmen der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben einen wichtigen Beurteilungsmaßstab dar. Dazu wird der einwohnerbezogenen Kaufkraft ein jeweils konzernspezifischer Marktumsatz gegenübergestellt.

Der Haupt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2008 erstmals Basisdaten zur raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich beschlossen. Diese wurden durch die Berichtsvorlagen vom 23.02.2010, 13.08.2012, 22.08.2013 und 05.10.2015 aktualisiert. Da neuere Daten verfügbar sind, soll nunmehr eine weitere Aktualisierung erfolgen. In diesem Zusammenhang relevante Einzelhandelsdaten werden von verschiedenen Instituten – teilweise auf unterschiedlichen Bezugsgrößen basierend – erhoben. Dementsprechend sind Abweichungen je nach Datenquelle festzustellen. Dies wird so weit wie möglich vermieden, indem für die vorliegende Aktualisierung auf die gleichen Institute zurückgegriffen wird wie für die Berichtsvorlage aus den Jahren 2013 und 2015.

1. Kaufkraft

Die Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel liegt nach den Angaben der *Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)* für das Jahr 2017 im Bundesdurchschnitt bei 2.362 € pro Person. Im Vergleich zu der entsprechenden Angabe des gleichen Instituts für das Jahr 2015 (2.296 € pro Person) ergibt sich damit eine leichte Erhöhung um 66 €.

Vor dem Hintergrund des im RPM 2010 verankerten Grundsatzes 5.4-1 zum Erhalt einer wohnnahen Grundversorgung, zu der auch Bäcker und Metzger gehören, blieb bisher bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich die Kaufkraft für Fleisch- und Backwaren unberücksichtigt. Für das Jahr 2015 waren das 276 € bzw. 12 % der Kaufkraft für Lebens- und Genussmittel (vgl. *Berichtsvorlage zu Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich* vom 5. Oktober 2015). Als Konsequenz stand diese anteilige Kaufkraft bei einer Neuansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben nicht zur Verfügung.

In Anbetracht des seit Jahren zu beobachtenden Trends der steigenden Auswahl entsprechender Fleisch- und Backwaren in Vollsortimentern und auch Discountern erscheint diese sortimentspezifische Differenzierung nicht mehr angemessen. Daher soll künftig von der Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel ein pauschaler Anteil von 10 % für kleinere Verkaufsstellen (unter 400 m²) reserviert werden. Damit wird der planerische Willen des Erhalts kleinteiliger Versorgungsstrukturen jeglicher Art zum Ausdruck gebracht, die neben Bäckereien und Metzgereien u.a. auch Dorfläden, Tankstellen und kleine Getränkemärkte umfassen. Gleichzeitig ist dieses Vorgehen konsequent, da bei der Ermittlung der Flächenproduktivität vorhandener und geplanter Märkte eigenständige Läden mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche ebenfalls unberücksichtigt bleiben.

Während also bisher die Kaufkraft für Back- und Fleischwaren (276 € bzw. 12 % der Gesamtkaufkraft für Lebens- und Genussmittel) bei der Beurteilung großflächiger Lebensmittelmärkte unberücksichtigt blieb, werden künftig pauschal 10 % der aktuellen Kaufkraft für kleinere Lebensmittelverkaufsstellen jeglicher Art reserviert. Entsprechend dieser Vorgehensweise ergibt sich künftig eine berücksichtigungsfähige Kaufkraft für Lebens- und Genussmittel von gerundet **2.126 €** (bisher 2.020 €).

2. Flächenproduktivitäten

Nach den beim Institut des Handels *EHI Retail Institute GmbH* verfügbaren Zahlen lagen die Netto-Flächenproduktivitäten der Lebensmittelbetriebe im Jahr 2016 zwischen knapp 3.500 € und 8.900 €/m² Verkaufsfläche. Im Einzelnen gelten folgende Angaben (die in Klammern gesetzten Beträge kamen bisher zur Anwendung):

Aldi Süd	8.870 €	(8.875 €)
Aldi Nord	6.010 €	(5.747 €)
Lidl	6.410 €	(6.195 €)
Penny	4.930 €	(5.039 €)
Netto	4.090 €	(3.932 €)
Norma	3.450 €	(3.413 €)
Supermärkte (bis 2.500 m ²)	5.148 €	(5.048 €)
Große Supermärkte (ab 2.500 m ²)	4.763 €	(4.737 €)
SB-Warenhäuser (ab 5.000 m ²)	4.446 €	(4.492 €)

Verkaufsstellen unterhalb 400 m² bleiben vor dem Hintergrund des Erhalts einer wohnnahen Grundversorgung unberücksichtigt. Getränkemärkte fließen unverändert mit einem durchschnittlichen Jahresumsatz von 1.600 €/m² in die Berechnungen ein.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident