

BERICHTSVORLAGE

DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE

AN DEN HAUPT- UND PLANUNGSAUSSCHUSS

Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrie- ben im Nahrungs- und Genussmittelbereich

Im Bereich der Grundversorgung (Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs) sind großflächige Einzelhandelsvorhaben ausnahmsweise auch in den 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 (Drucksache 34 neu). Diese wurde durch die Berichtsvorlagen vom 23.02.2010, 13.08.2012 und 22.08.2013 aktualisiert. Aufgrund deutlicher Veränderungen der Datengrundlage 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 vom 22.08.2013.

1. Kaufkraft

Die Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel liegt nach den Angaben der *Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)* für das Jahr 2014 im Bundesdurchschnitt bei **2.020 €** pro Person (bisher wurden 1.833 € veranschlagt). Vor dem Hintergrund der im Regionalplan Mittelhessen 2010 verankerten Zielsetzung des Erhalts einer wohnnahen Grundversorgung in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten (vgl. Grundsatz 5.4-1), bleiben bei der für die Bewertung großflächiger Einzelhandelsvorhaben relevanten Kaufkraft die Ausgaben für Fleisch und Backwaren (276 €) unberücksichtigt.

2. Flächenproduktivitäten

Nach den beim wissenschaftlichen Institut des Handels *EHI Retail Institute GmbH* aktuell verfügbaren Zahlen liegen die Flächenproduktivitäten der Lebensmittelbetriebe zwischen rund 3.400 € und 8.900 €/m² Verkaufsfläche (VK). Für die Lebensmitteldiscounter gelten im Einzelnen folgende Angaben (die in Klammern gesetzten Beträge kamen bisher zur Anwendung):

▪ Aldi Süd	8.875 €	(7.400 €)
▪ Aldi Nord	5.747 €	(4.990 €)
▪ Lidl	6.195 €	(5.090 €)
▪ Penny	5.039 €	(4.730 €)
▪ Netto	3.932 €	(3.880 €)
▪ Norma	3.413 €	(3.500 €)

Die Flächenproduktivität von Lebensmittelbetrieben mit Vollsortiment wird von dem o.g. Institut für Supermärkte bis 2.500 m² VK mit 5.048 €/m² (bisher 4.730 €) angegeben. Große Supermärkte (ab 2.500 m² VK) und SB-Warenhäuser (ab 5.000 m² VK) werden mit 4.737 €/m² bzw. 4.492 €/m² (vormals 4.580 €/m² bzw. 4.420 €/m²) veranschlagt. Läden unterhalb 400 m² VK bleiben vor dem Hintergrund des Erhalts einer wohnnahen Grundversorgung unberücksichtigt. Getränkemarkte fließen unverändert mit einem durchschnittlichen Jahresumsatz von 1.600 €/m² in die Berechnungen ein.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident