



Gutachterliche Stellungnahme zum CIMA-Verträglichkeitsgut- achten zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am „Stoll-Gelände“ in Bad Nauheim

Auftraggeber: Stadt Friedberg (Hessen)

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung
Dipl.-Kfm. Dirk Riedel,
Wirtschaftsgeogr. M. A.

Köln, am 11.03.2016

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0
Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung	4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Planvorhaben und Planumsatz	5
4. Standortbeschreibung und Integrationsgebot	6
5. Nachfragesituation	8
6. Angebotssituation	10
7. Marktaberschöpfung, Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung	11
8. Vereinbarkeit mit LEP Hessen und Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan 2010	15
9. Zusammenfassung	17

1. Aufgabenstellung

Am Standort des ehemaligen „Stoll-Gelände“ in Bad Nauheim ist die Ansiedlung eines Supermarktes sowie eines Elektrofachmarktes vorgesehen. Hierzu legt die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, im April 2015 eine Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung (im Folgenden auch: CIMA-Gutachten) vor.¹ Nach aktuellem Planungsstand (Dezember 2014) sind für den Supermarkt 2.500 m² Verkaufsfläche und für den Elektrofachmarkt 2.000 m² Verkaufsfläche geplant. Die Untersuchung der CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben als verträglich i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) Hessen ist. Die Vereinbarkeit mit dem Regionalplan Südhessen und dem Regionalen Flächennutzungsplan wurde von CIMA nicht geprüft.

Aufgabe der GMA ist es zu prüfen, ob die vorliegende Untersuchung der CIMA eine sachgerechte Abwägungsgrundlage im Rahmen der Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplans darstellt. In diesem Zusammenhang sind die Aussagen des Gutachtens zu den absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens i. S. e. Plausibilitätsprüfung zu bewerten. Eine Vor-Ort-Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestandes oder eigene Berechnungen zu Umsatzumverteilungen waren hingegen nicht Gegenstand des Auftrags.²

2. Rechtsgrundlagen

CIMA nimmt die Bewertung zur Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem „Stoll-Gelände“ auf Basis der in § 11 Abs. 3 BauNVO sowie im LEP Hessen mit den entsprechenden Erläuterungen im Einzelhandelserlass Hessen dargelegten Prüfkriterien vor.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Einzelhandelserlass Hessen derzeit nicht mehr zur Anwendung kommt, da diese Verwaltungsvorschrift aus dem Jahr 2005 nach der Dauer von fünf Jahren automatisch ausgelaufen ist.³ Insofern stellt CIMA zum Teil auf Regelungen ab, die zur Bewertung des Vorhabens nicht mehr heranzuziehen sind. Zur Bewertung des Vorhabens sind neben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO daher in erster Linie die Vorgaben des LEP Hessen und des Regionalplans Südhessen / des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 heranzuziehen.

¹ vgl. CIMA, Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am „Stoll-Gelände“, April 2015.

² Auf Grundlage verschiedener Einzelhandelsuntersuchungen in Friedberg und Bad Nauheim liegen der GMA jedoch Bestandsdaten zum Lebensmitteleinzelhandel in Friedberg und Bad Nauheim aus dem Jahr 2015 sowie aus dem Elektrowarensegment aus dem Jahr 2012 vor.

³ Der GMA liegt zu diesem Sachverhalt auch eine eMail des Regierungspräsidiums Nordhessen, weitergeleitet durch den Zweckverband Raum Kassel, vom 04.12.2014 vor.

3. Planvorhaben und Planumsatz

Grundsätzlich hat CIMA die Umsatzerwartung der projektierten Märkte über sog. Sollumsatzleistungen ermittelt, d.h. durchschnittliche Flächenproduktivitäten je m² Verkaufsfläche mit den geplanten Verkaufsflächen multipliziert. Ein solcher Ansatz ist statisch und berücksichtigt nicht die konkreten Standortrahmenbedingungen sowie die individuelle Wettbewerbssituation eines Vorhabens und ist aus GMA-Sicht nur als Anhaltswert für eine Bewertung eines solchen konkreten Vorhabens geeignet. Im weiteren Verlauf des Gutachtens werden diese Sollumsätze dann durch die Anwendung des Marktanteilkonzeptes (Kapitel 6, S. 26f. des CIMA-Gutachtens) verifiziert, in dem ermittelt wird, welche Marktdurchdringung notwendig ist, um die eingangs angeführten Sollumsätze zu erreichen. Damit wird jedoch nicht deutlich, ob die geplanten Märkte diese Marktanteile aus gutachterlicher Sicht tatsächlich erreichen oder ggf. sogar überschreiten. Daher ist bei diesem starren Ansatz eine besonders sorgfältige Begründung der gewählten Flächenleistungen notwendig.

Dies erfolgt im vorliegenden Gutachten jedoch nicht.

CIMA geht für den geplanten **Lebensmittelmarkt** mit 2.500 m² Verkaufsfläche zur Ermittlung des Planumsatzes von einem mittleren Ansatz von 4.000 € / m² VK (angegebene Flächenleistung 3.500 – 4.500 € / m² VK) und einem Gesamtumsatz von ca. 10,0 Mio. € aus. Hiervon entfallen ca. 85 % bzw. ca. 8,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 15 % bzw. ca. 1,5 Mio. € auf die Neben- und Randsortimente aus dem Nonfoodsegment (Drogeriewaren, zoologischer Bedarf, Zeitschriften usw.).

Eine Begründung für den gewählten mittleren Ansatz von 4.000 € / m² VK fehlt. Üblicherweise sehen Verträglichkeitsanalysen vor, dass der worst case geprüft wird, d. h. dass von eher überdurchschnittlichen Flächenleistungen – bezogen auf die Branche und den Betreiber – ausgegangen wird. GMA geht davon aus, dass die **Flächenleistung eines großen Supermarktes am auto-kundenorientierten Standort „Stoll-Gelände“ in unmittelbarer Nähe zur B3 / B 275 in Standortagglomeration mit einem Elektrofachmarkt auch deutlich höher** ausfallen kann. Nach Angaben der CIMA (Gutachten S. 31), ist für den Planstandort der Anbieter tegut vorgesehen. Andere Betreiber (z. B. Edeka, Kaiser's) erzielen mitunter höhere Flächenproduktivitäten als der Anbieter tegut.⁴

Auch für den Elektrofachmarkt werden die gewählten Flächenproduktivitäten nicht begründet. Grundsätzlich können die angesetzten **Ausgangswerte für den Elektrofachmarkt** mit einem Planumsatz von ca. 10,0 Mio. € durchaus nachvollzogen werden. Bei der geplanten Verkaufsfläche von 2.000 m² entspricht dies einer Flächenleistung von ca. 5.000 € / m² VK. Angesichts der starken

⁴ So erzielte z. B. ein E-Center im Jahr 2014 eine durchschnittliche Flächenleistung von 4.380 € / m² VK und der Anbieter Kaiser's / Tengelmann ca. 4.780 € / m² VK. Die durchschnittliche Flächenleistung des Betreibers Rewe lag mit ca. 3.840 € / m² VK etwas niedriger als der angesetzte CIMA-Wert; Quelle: Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report 2015 / 2016.

Konkurrenz durch den Online-Handel hat der stationäre Elektrohandel in den letzten Jahren hohe Marktanteile an den Onlinehandel abgeben müssen⁵. Insofern hat er deutliche Umsatzeinbußen hinnehmen müssen, so dass die angesetzte Flächenleistung von ca. 5.000 € / m² VK den worst case am Standort Bad Nauheim abzubilden vermag.

Die von CIMA gewählten Eingangswerte hinsichtlich Flächenproduktivität und Umsatzleistung sind weitgehend nachvollziehbar und grundsätzlich plausibel. Jedoch fehlt die Begründung zu den gewählten Ansätzen ebenso wie die Ableitung der voraussichtlichen Umsatzleistung des Planvorhabens aus den konkreten Marktbedingungen.

4. Standortbeschreibung und Integrationsgebot

Makrostandort

CIMA stellt in Kapitel 3.2 mit Einzelhandels- und Zentralitätskennziffern der Städte Bad Nauheim und Friedberg heraus, dass die Stadt Friedberg eine sehr viel höhere Zentralitätskennziffer als die Stadt Bad Nauheim aufweist (144,7 gegenüber 96,2).

Sofern dieser Vergleich als Begründung dafür herangezogen werden soll, dass Bad Nauheim einzelhändlerisch einen Nachholbedarf aufweist und daher auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an einem dezentralen, nicht-integrierten Standort ansiedeln kann, sind diese Zahlen nur bedingt aussagekräftig. Die durch Gegenüberstellung von Gesamtumsatz und Kaufkraftpotenzial errechneten Werte ergeben in Bad Nauheim eine Zentralität von ca. 121 bei Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 71 bei Elektrowaren. Damit erzielt Bad Nauheim gegenwärtig bereits **deutliche Kaufkraftzuflüsse beim nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, im Elektrowarenssegment sind dagegen Kaufkraftabflüsse festzuhalten.**

Mikrostandort und Integrationsgebot

CIMA bewertet den Projektstandort und die mikrostandörtliche Lage des Planvorhabens als städtebaulich teilintegriert. Sie weist in diesem Zusammenhang allerdings darauf hin, dass ein unmittelbarer räumlicher und funktionaler Bezug zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich nicht mehr vorhanden ist. Damit ist die Anbindung an einen als „zentraler Versorgungsbereich – Ergänzungsstandort“ ausgewiesenen Bereich entlang der Schwalheimer Straße zwischen der Einmündung Konitzkyweg im Westen und dem Söderweg im Osten gemeint, den CIMA in ihrem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008⁶ als zentralen Versorgungsbereich definiert hat. Zu diesem

⁵ 2015 betrug der Umsatzanteil des Onlinehandels bei Unterhaltungselektronik / E-Artikeln bereits über 4,6 Mrd. € (Quelle: bevh Bundesverband E-Commerce und Versandhandel, 2015).

⁶ Die Einzelhandelskonzeption der CIMA für die Stadt Bad Nauheim aus dem Jahr 2008 liegt der GMA nicht vor; jedoch ist auf Seite 40 der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für die geplanten Einzelhandelsnutzungen am „Stoll-Gelände“ die Abgrenzung der Gebietskategorien in der Stadt Bad Nauheim kartografisch dargestellt; auf S. 41 erfolgt eine kurze Erläuterung der Lagekategorien.

Bereich beträgt die Entfernung des Planareals bereits ca. 200 m. Der GMA liegt das Einzelhandelskonzept von CIMA aus dem Jahr 2008 mit der Begründung zur Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereiches nicht vor. Insofern kann zu einer möglichen Begründung der CIMA auch nicht Stellung genommen werden.

Jedoch ist anzumerken, dass

- es sich bei dem Standort um einen **überwiegend autokundenorientierten Standort** handelt, der allenfalls fußläufige Nahversorgungsfunktion für das Wohnviertel westlich der Usa im Bereich Söderweg aufweist. Insofern kommt auch der Anbindung des Planareals mit einer Fußgängerbrücke über die Usa eine besondere Bedeutung zu. Ein unmittelbarer Wohngebietsanschluss besteht hingegen nicht. Nördlich der Schwalheimer Straße liegt ein Gradierwerk, östlich des Zubringers zur B 3 / B 275 befindet sich die Feuerwache Bad Nauheim. Südlich grenzen Acker- / Freiflächen an das Plangrundstück an. Der Flusslauf der Usa trennt das Plangrundstück in südwestlicher / westlicher Richtung von den Wohnnutzungen im Bereich des Söderwegs. Im nordwestlichen Bereich des Plangrundstücks befinden sich schließlich ein Restaurant sowie ein Autohaus.
- das **Einwohnerpotenzial im näheren Umfeld des Standortes vermutlich bei weitem nicht ausreichend ist**, weshalb die Etablierung eines großen Supermarktes in der geplanten Größenordnung von 2.500 m² VK eindeutig auf Autokunden aus anderen Teilräumen in Bad Nauheim bzw. dem Umland und hier v.a. dem Friedberger Norden abzielt.⁷
- ungeachtet dessen der von CIMA als „zentraler Versorgungsbereich – Ergänzungsstandort“ ausgewiesene Teilraum nach Auffassung der GMA nur **sehr eingeschränkt die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches** erfüllt, da diese insbesondere eine städtebaulich integrierte Lage / fußläufige Erreichbarkeit, eine fußläufige Erlebbarkeit, eine einheitliche funktionale, städtebauliche und räumliche Struktur, eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben sowie die Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Dienstleistungen aufweisen müssen.⁸ Hingegen
 - verfügt der gesamte Standortbereich kaum über zentrenbildende Erdgeschossnutzungen, sondern es sind überwiegend Wohnnutzungen / Freiflächen und ein nur sehr lückenhafter Geschäftsbesatz vorhanden, zwischen dem z. T. mehrere hundert Meter liegen. Auch CIMA spricht auf S. 41 ihres Gutachtens nur von partiellem Einzelhandelsbesatz in dieser Lage.

⁷ Dem CIMA-Gutachten sind keine Einwohnerzahlen im Nahumfeld, insbesondere aus dem Wohngebiet um den Söderweg zu entnehmen.

⁸ Vgl. auch Urteil des BVerwG vom 17.12.2009.

- ist der „zentrale Versorgungsbereich“ siedlungsräumlich nur teilweise integriert, da insbesondere nördlich der Schwalheimer Straße Freiflächen, Kuranlagen sowie eine Seniorenresidenz mit ausgedehnter Grünanlage prägend sind,
- ist aufgrund der Länge der Ausdehnung des Bereichs kein Austausch zwischen den einzelnen Nutzungen zu erwarten (z. B. zwischen Anadolu-Markt im Osten und Edeka-Markt im Westen). Mit einer Längsausdehnung von über 750 m (ca.-Wert, CIMA hat in ihrer kartografischen Darstellung keinen Maßstab dargelegt) kann in diesem Teilraum von Bad Nauheim kaum mehr von einem fußläufig erlebbaren Bereich gesprochen werden. Dagegen sprechen auch die städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen; die Kreuzung Schwalheimer Straße / Friedberger Straße mit einem Kreisel bildet eine deutliche siedlungsräumliche Zäsur. Der Edeka-Standort in integrierter Lage am Wilhelm-Jost-Ring im Westen hat keinerlei räumlich-funktionale Bindung zum Umfeld des Anadolu-Marktes an der Schwalheimer Straße im Osten. Ob demnach ein derart abgegrenzter zentraler Versorgungsbereich rechtsicher ist, ist fraglich.⁹ Jedoch ist festzuhalten, dass der Planstandort außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs liegt und somit einen nicht-integrierten Standort darstellt.¹⁰

Damit werden aus Sicht der GMA wesentliche Standortbedingungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs und zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit typischerweise nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß den Zielsetzungen des LEP Hessen und des Regionalplans Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan Südhessen 2010 nicht erfüllt (vgl. auch Kapitel 8.).

5. Nachfragesituation

CIMA grenzt das Einzugsgebiet für die geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort „Stoll-Gelände“ zonal ab und definiert vier Einzugsgebietszonen. Demnach bildet Bad Nauheim die Zone I als Kerneinzugsgebiet. Zum näheren Einzugsbereich werden die westlich, nördlich und östlich unmittelbar angrenzenden Gemeinden Echzell, Wölfersheim, Rockenberg und Ober-Mörlen gezählt. Die Stadt Friedberg wird der Zone III zugeordnet. Die südlich und östlich der Stadt Friedberg gelegenen Gemeinden Reichelsheim, Florstadt, Niddatal, Wöllstadt, Rosbach v. d. Höhe sowie das Mittelzentrum Butzbach und das nördlich von Rockenberg gelegene Münzenberg bilden die

⁹ Zu Inhalten und zur Bindungswirkung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Bad Nauheim 2008 liegen der GMA keine Informationen vor, d. h. es ist nicht bekannt, ob das Konzept von kommunalen Gremien beschlossen wurde. Auch ist in den vorliegenden Unterlagen kein Verweis auf eine Bad Nauheimer Sortimentsliste enthalten, die Grundlage für die Bebauungsplanung sein sollte.

¹⁰ Im Übrigen ist dieser zentrale Versorgungsbereich – Ergänzungsstandort im Bereich der Schwalheimer Straße auch nicht im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellt.

Zone IV. Im so abgegrenzten Einzugsgebiet leben insgesamt rund 157.000 Einwohner, davon knapp 20 % in Bad Nauheim.

Hierzu ist festzuhalten, dass

- CIMA hinsichtlich der Reichweite für die beiden am Planstandort vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen keine Unterscheidung bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes vornimmt, sondern das Einzugsgebiet für den Lebensmittelmarkt genauso groß wie für den Elektrofachmarkt definiert. Dabei werden nahversorgungsrelevante Sortimente, wie sie schwerpunktmäßig in Lebensmittelmärkten geführt werden, tendenziell wohnortnah eingekauft, weshalb sich das **Einzugsgebiet für den Lebensmittelmarkt auf die Stadt Bad Nauheim und die unmittelbar angrenzenden Kommunen / Stadtteile beschränken** dürfte. Gleichwohl ist es aufgrund der Lage an einem Koppelstandort mit einem Elektrofachmarkt nicht auszuschließen, dass es durch Kunden des Elektrofachmarktes zu sporadischen Einkäufen von Kunden aus weiter entfernt liegenden Kommunen kommt. CIMA trägt diesem Umstand dann bei der Berechnung der Marktabschöpfung Rechnung.
- die **Stadt Friedberg nur der Zone III** zugerechnet wird. Insbesondere beim Blick auf das Einzugsgebiet (Abb. 7 im CIMA-Gutachten) wird deutlich, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen aufgrund der Lage im südlichen Stadtgebiet von Bad Nauheim deutlich auf Friedberg ausgerichtet sind¹¹. Umgekehrt ist nicht ersichtlich, weshalb die westlich, nördlich und östlich der Stadt Bad Nauheim, weiter entfernt liegenden Gemeinden der Zone II zugeordnet werden, die Stadt Friedberg hingegen nur der Zone III. Vor dem Hintergrund der Siedlungsstrukturen und der guten verkehrlichen Anbindung erreichen Kunden aus Friedberg den Planstandort ebenso schnell wie viele Kunden aus Bad Nauheim. Damit werden per se deutlich niedrigere Kaufkraftzuflüsse unterstellt, als dies nach Realisierung des Planvorhabens tatsächlich der Fall sein dürfte.

Das von CIMA abgegrenzte Einzugsgebiet erscheint für den Lebensmittelmarkt recht groß, wenngleich CIMA diesem Umstand bei der späteren Marktabschöpfung im überörtlichen Einzugsgebiet Rechnung trägt. Nicht nachvollziehbar hingegen ist nach GMA-Auffassung die Zuordnung der Stadt Friedberg zur Zone III, obwohl viele Einwohner aus Friedberg den Planstandort genauso schnell erreichen wie Einwohner aus Bad Nauheim und erst Recht aus anderen Kommunen der Zone II.

¹¹ Leider ist in Abb. 7 des CIMA-Gutachtens der Planstandort nicht eingezeichnet, dies würde den o.g. Aspekt noch einmal verdeutlichen.

6. Angebotssituation

CIMA hat im Oktober 2012 eine Erhebung der untersuchungsrelevanten Betriebe im Rahmen der ursprünglichen Planung der FA. GEDO durchgeführt. Für die Bewertung des aktuellen Nutzungskonzeptes der Werner Projektentwicklung GmbH hat CIMA im Februar 2015 eine erneute Überprüfung und Aktualisierung der Bestandsdaten vorgenommen, allerdings erfolgte dies nur für Bad Nauheim sowie das Elektrowarensegment in Friedberg.

Inhaltlich ist zu den Aussagen im CIMA-Gutachten wie folgt Stellung zu nehmen:

- Es fällt auf, dass eine **keine Wettbewerbsbetrachtung der Anbieter im Lebensmittelsegment außerhalb der Stadt Bad Nauheim erfolgt** ist. So findet z. B. der tegut-Supermarkt an der Anna-Kloos-Straße in nördlicher Stadtrandlage von Friedberg zwar eine textliche Erwähnung auf Seite 25, wo dieser von der CIMA noch als „wesentlicher Wettbewerber bezeichnet wird, im weiteren Gutachten jedoch keine Berücksichtigung mehr. Da der Markt in der Anna-Kloos-Straße wohngebietsintegriert liegt und wichtige Nahversorgungsfunktionen für das nördliche Stadtgebiet in Friedberg übernimmt, wäre hier eine nähere Betrachtung erforderlich.
- Der Betreiber tegut ist in Bad Nauheim bereits mit einem Markt an der Stresemannstraße und in Friedberg mit zwei Filialen (Anna-Kloos-Straße, Fauerbacher Straße) vertreten. Mit geplanten 2.500 m² VK wäre die Planung am Standort „Stoll-Gelände“ deutlich größer als die bestehenden Märkte in Bad Nauheim und Friedberg, weshalb die **Gefahr besteht, dass auch Kunden dieser Märkte ihre Einkaufsorientierung wechseln** und am Planstandort einkaufen. Daher sollte zumindest der zweite tegut-Markt ebenfalls bei der Wettbewerbsbetrachtung Berücksichtigung finden.
- Auch in den weiteren Umlandkommunen erfolgte keine Erfassung der Angebotssituation im Lebensmittelsegment, wie auch im Elektrowarensegment. Da es sich bei ersterem um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt, dass auch von Grundzentren möglichst vor Ort gedeckt werden soll, kann somit keine Bewertung potenzieller wettbewerbslicher oder versorgungsstruktureller Auswirkungen erfolgen.
- CIMA hat im Lebensmittelbereich (inkl. Lebensmittelhandwerk) für die Gesamtstadt Bad Nauheim eine Verkaufsfläche von rd. 17.300 m² erhoben, für die sie einen Gesamtumsatz im Nahrungs- und Genussmittelsegment von 82 – 83 Mio. € Umsatz ausweist (Seite 20). **Ob es sich hierbei nur um die Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels oder auch um die Umsätze von Lebensmittelmärkten in weiteren Sortimenten, z. B. Drogeriewaren oder Tiernahrung, handelt, bleibt ungeklärt.** Festzustellen ist jedoch, dass die CIMA in ihrer späteren Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Umsatzumverteilung

lungen genau jenen Umsatz von 82 – 83 Mio. € heranzieht. Insofern ist davon auszugehen, dass es sich um den Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln handelt. Die Größenordnung der von CIMA ermittelten Bestandsumsätze hält die GMA für grundsätzlich nachvollziehbar.

- **Plausibel** erscheinen auch die **Umsatzschätzungen für das Elektrowarensegment**. Die CIMA geht von ca. 11,3 Mio. € Umsatz in der Stadt Bad Nauheim aus bei einer Verkaufsfläche von 2.600 m². Aufgrund der Entwicklungen im Onlinehandel bei Elektrowaren folgt dieser Ansatz einer vorsichtigen Schätzung, der den worst case abzubilden vermag.
- Für Friedberg werden keine aktuellen Verkaufsflächen im Elektrowarenhandel angeführt, es werden lediglich die beiden größten Anbieter benannt. Dennoch erscheint der genannte Umsatz von ca. 15,0 Mio. € für den Elektrowarenumsatz in Friedberg vor dem Hintergrund der GMA aus eigenen Untersuchungen vorliegenden Daten plausibel.
- Zu bemängeln ist hingegen die **fehlende Wettbewerbsbetrachtung** sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei Elektrowaren im Umland von Bad Nauheim. Zwar wird der Benennung eines Lebensmittelmarktes (tegut Annal-Kloos-Straße) und der wesentlichen Anbieter bei Elektrowaren eine Wettbewerbsbetrachtung in Friedberg in Ansätzen vorgenommen, für die übrigen Gemeinden unterbleibt diese Betrachtung jedoch völlig. Hier werden von CIMA keine Aussagen zum Bestand in den kleineren Zentren im Einzugsgebiet gemacht, womit den **Anforderungen an eine Auswirkungsanalyse zur Bauleitplanung nicht entsprochen** wird.

Die Ausgangsdaten zur Wettbewerbssituation sind unvollständig, es wurde lediglich in Bad Nauheim eine detaillierte Erfassung der projektrelevanten Angebote im Lebensmittel- und Elektrofachhandel vorgenommen. In Friedberg wurde lediglich der Elektrowarenhandel berücksichtigt, im weiteren überörtlichen Einzugsgebiet erfolgte scheinbar gar keine Vor-Ort-Erfassung des Wettbewerbs. Auf Basis dieser mangelhaften Erfassung der Angebote bestehen erhebliche Zweifel an der Modellrechnung zu den absatzwirtschaftlichen Effekten, die im Folgenden dargestellt werden.

7. Marktaberschöpfung, Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung

Marktaberschöpfung und Umsatzherkunft

CIMA berechnet für den **Lebensmittelmarkt** einen Marktanteil in Bad Nauheim von 8 %, in Zone II von 5 % und in Friedberg (Zone III) von 1 %. In Zone IV wird gar keine Marktdurchdringung

unterstellt, womit dem Umstand, dass der Lebensmittelmarkt – trotz untergeordneter Koppelungseffekte – ein kleineres Einzugsgebiet als der Elektrofachmarkt haben dürfte, Rechnung getragen wird. Die CIMA-Berechnung zur Marktaberschöpfung zeigt aber auch, dass nur 64 % des zu erwartenden Umsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln aus Bad Nauheim und 36 % aus dem Umland kommen. Dies unterstützt die Vermutung, dass es sich um einen **falschen Standort für einen so großen Lebensmittelmarkt** handelt (vgl. auch Kapitel 8., Zentralitäts- und Kongruenzgebot), da er aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der geplanten Größe eine deutliche überörtliche Ausstrahlung auch im nahversorgungsrelevanten Segment ausübt.

Für den **Elektrofachmarkt** setzt CIMA Marktanteile in Bad Nauheim von 27 – 28 %, in Zone II von 20 %, in Friedberg (Zone III) von 12 – 13 % und in Zone IV von 4 – 5 % an. Dies bedeutet eine Umsatzherkunft aus Bad Nauheim von 43 % und aus dem Umland von 57 %. Die **Ermittlung der Höhe des Umsatzanteils aus dem raumplanerisch zugeordneten Mittelbereich Bad Nauheim / Friedberg ist nicht möglich**, da CIMA hier keine Differenzierung bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes vorgenommen hat. Auffällig ist jedoch, dass die CIMA eine deutliche Abstufung zwischen der Zone II und der Stadt Friedberg (Zone III) vorgenommen hat. Auch unter Berücksichtigung des Expert-Marktes Klein erscheint eine derartige Abstufung angesichts der räumlichen Nähe zwischen dem Planstandort und der Stadt Friedberg mehr als fraglich (siehe auch Ausführungen unter Ziffer 5 zur Zonierung des Einzugsgebietes).

Umsatzumverteilung

Zunächst ist methodisch darauf hinzuweisen, dass CIMA bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungen stets die Umsätze infolge der Erhöhung der Kaufkraftbindung im Mittelzentrum Bad Nauheim sowie die Umsatzanteile, welche durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss aus dem Umland erzielt werden, herausrechnet. Diese Umsatzkomponenten werden von der CIMA als (für Bad Nauheim) „wettbewerbsneutral“ (Seite 30) eingestuft. Sie liegen mit ca. 2,2 Mio. € (ca. 26 % des zu erwartenden Umsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln) beim Lebensmittelmarkt und ca. 6,0 Mio. € (ca. 60 % des zu erwartenden Gesamtumsatzes) beim Elektrofachmarkt in jeweils nicht unwesentlichen Größenordnungen. Es wird jedoch **nicht ersichtlich, wo diese Umsatzanteile im Umland wettbewerbswirksam werden**.

Wenn Umsätze durch Rückholung von heute abfließender Kaufkraft aus der Standortkommune eines Vorhabens bzw. der Neugewinnung von Kaufkraft aus Umlandkommunen generiert werden, dann sind diese bereits vorher außerhalb der Standortkommune (hier Bad Nauheim) gebunden und hätten außerhalb der Stadt Bad Nauheim umverteilt werden müssen (z. B. in Friedberg, insofern dürfte sich die Umverteilungsquote v. a. bei Elektrowaren noch deutlich erhöhen). Wenn CIMA z. B. 0,9 Mio. € des Umsatzes für den Lebensmittelmarkt als Folge eines verstärkten Kaufkraftzuflusses aus dem Umland (hier: Zone II, u. a. Rockenberg, Wölfersheim) ausweist und als

„wettbewerbsneutral“ darstellt, so sind diese 0,9 Mio. € doch vorher bei anderen Lebensmittelmärkten gebunden, z. B. bei Edeka in Rockenberg, tegut oder Edeka in Wölfersheim oder in Friedberg, das verkehrsgünstig über die B 3 / B 275 mit den in Zone II gelegenen Gemeinden verbunden ist. **Diese möglichen Auswirkungen im überörtlichen Einzugsgebiet nicht zu berücksichtigen und darzustellen, stellt einen groben Fehler dar und verharmlost die Umverteilungswirkungen in den Umlandkommunen des Einzugsgebietes, hier vor allem in Friedberg.**

Besonders deutlich wird dieser systemimmanente Fehler bei der Umverteilungsberechnung im Elektrowarensortiment. Hier geht CIMA von rund 1,4 Mio. € erhöhtem Kaufkraftzufluss aus Friedberg an den Planstandort Stoll-Gelände aus, der in Friedberg wettbewerbswirksam wird (S. 35 CIMA-Gutachten). Bei Gegenüberstellung mit dem Umsatz von ca. 15,0 Mio. € ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von 9,3 %. Dabei lässt CIMA außer Acht, dass es auch heute bereits Kunden aus Bad Nauheim und Umlandkommunen des Einzugsgebietes gibt, die Elektrowaren aktuell in Friedberg kaufen und perspektivisch an den Planstandort in Bad Nauheim tendieren. Diese in Bad Nauheim „wettbewerbsneutralen Umsätze“ gehen aber dem Einzelhandel in Friedberg verloren. CIMA selbst weist auf diesen Aspekt auf S. 35 unten hin, „...wobei dieser Betrieb nach Einschätzung der CIMA bislang deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Raum Bad Nauheim verbuchen konnte...“. Unabhängig von der konkreten Größenordnung dieser zusätzlichen Umsatzverluste für den Friedberger Einzelhandel, die von CIMA nicht berücksichtigt wurden, ist doch festzuhalten, dass die Umverteilungswirkungen in Friedberg deutlich über 10 % liegen müssen.

Dies zeigt auch ein Vergleich der absoluten Umsatzwerte auf, die in Bad Nauheim bzw. Friedberg umverteilungswirksam werden: So gehen laut CIMA ca. 4,0 Mio. € zu Lasten der Anbieter in Bad Nauheim und nur 1,4 Mio. € zu Lasten der Anbieter in Friedberg. Angesichts der Nähe des Planstandortes zu Friedberg und vor allem zum dortigen Hauptwettbewerber Expert Klein in der Dieselstraße erscheinen diese erheblichen Unterschiede fragwürdig. Außerdem stellt sich die Frage, wo die restlichen 4,6 Mio. €, die nicht in Bad Nauheim und Friedberg umverteilt werden, verbleiben. Hierzu gibt CIMA gar keinen Hinweis, **d.h. das Gutachten ist auch an dieser Stelle nicht für eine sachgerechte Abwägung geeignet, da die Umlandkommunen außer Friedberg gar nicht berücksichtigt werden.**

Bezüglich der Umverteilungsberechnungen gegenüber Friedberg weist das CIMA-Gutachten weitere Schwächen auf, auf die nachstehend eingegangen werden soll:

- Bei **Nahrungs- und Genussmitteln** hätten die **Auswirkungen auf die Wohngebietsversorgung an der Anna-Kloos-Straße in Friedberg (integrierter tegut-Markt)** zumindest näher untersucht werden sollen. Die Auswirkungsanalyse der CIMA berücksichtigt nicht, dass es sich bei dem Planstandort um einen autokundenorientierten Standort handelt, der weniger als 1 km von der Stadtgrenze zu Friedberg entfernt ist. Zu diesem Standort in Friedberg hat CIMA bei der Umverteilungsberechnung gar keine Aussage

getroffen, obwohl der Standort auf S. 25 als wesentlicher Wettbewerber bezeichnet wird.

Bei **Elektrowaren** leitet CIMA für die Stadt Friedberg eine rechnerische Umverteilungsquote i. H. von ca. 9,3 % und damit eine pauschale „städtebauliche Verträglichkeit“ des Vorhabens ab. Dies wird u. a. mit dem Schwellenwert von 10 % begründet. Dieser wurde im nicht mehr anzuwendenden Einzelhandelserlass Hessen explizit genannt, findet jedoch keine Anwendung mehr. Hierzu ist folgendes zu konstatieren:

- Das Vorgehen von CIMA ist nach GMA-Auffassung **nicht belastbar**, hier gibt es klare Aussagen durch die Rechtsprechung. Die sog. 10 %-Schwelle ist nicht als allgemeiner Grenzwert anzusehen, da zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhaben der Einzelfall zu berücksichtigen ist und somit die konkrete städtebauliche Situation des zentralen Versorgungsbereiches heranzuziehen ist. Damit können schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten, wenn z. B. die Schwächung eines oder mehrerer wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Das Umschlagen absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Effekte ist aber abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche) einzustellen.¹²
- CIMA hat die (zu niedrige) Umverteilungsquote von ca. 9,3 % nur gegenüber der Gesamtstadt Friedberg ermittelt. Hier hätte eine Differenzierung nach Standortlagen erfolgen müssen. **Auf Basis der für die Gesamtstadt ermittelten Umverteilungsquote**, welche mit 9,3 % leicht unter 10 % liegt, **kann keine allgemeine Verträglichkeit abgeleitet werden**. CIMA ist in diesem Zusammenhang aufgrund der Tatsache, dass für Expert-Markt Klein an der Dieselstraße in Friedberg deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Raum Bad Nauheim zu verbuchen sind und in jüngerer Vergangenheit eine bestandsorientierte Verkaufsflächenerweiterung erfolgt ist, zu dem Schluss gekommen, dass ein Marktaustritt des Expert-Marktes Klein letztlich unwahrscheinlich ist. Dieser Einschätzung kann aus GMA-Sicht jedoch nicht gefolgt werden, insbesondere, da der Expert-Markt weniger als 2 km vom Planstandort entfernt liegt.

Es ist nicht ersichtlich, wieso die Anbieter in Bad Nauheim rund 4,0 Mio. € Umsatzverlust erfahren (ca. 35 %), die Anbieter in Friedberg jedoch nur 1,4 Mio. € (weniger

¹² Nur ergänzend sei darauf hingewiesen, dass selbst bei einer nur leichten Erhöhung der Umverteilung in Friedberg die von CIMA hoch gehaltene 10 %-Schwelle direkt überschritten würde.

als 10 %). Insofern ist davon auszugehen, dass einer oder beide Elektrofachmärkte in Bad Nauheim oder Friedberg in erhebliche betriebliche Schieflage kommen und schließen würde. Für den Fall, dass dies der Expert-Markt Klein in Friedberg ist, würde die Stadt Friedberg nicht mehr über einen größeren Anbieter bei Elektrowaren verfügen, was der mittel- und in Teilen oberzentralen Versorgungsfunktion von Friedberg zuwiderläuft. Wie aufgezeigt, ist von einer deutlich höheren Umsatzumverteilung bei Elektrowaren in Friedberg auszugehen, wovon schwerpunktmäßig der Expert-Markt Klein betroffen wäre.

Die Umverteilungsberechnungen weisen einen systemimmanenten Fehler auf, der die in Bad Nauheim zu Recht wettbewerbsneutralen Umsatzanteile auch im Umland unberücksichtigt lässt und damit die Umverteilungsquoten in Friedberg zu niedrig ermittelt. Umverteilungsberechnungen für die weiteren Umlandkommunen erfolgen nicht, was angesichts fehlender Bestandserhebungen auch nicht möglich ist. Insgesamt fallen so ca. 4,6 Mio. € im Elektrowarensegment (46 % des zu erwartenden Umsatzes) und ca. 1,8 Mio. € bei Lebensmitteln (ca. 18 % des zu erwartenden Umsatzes) bei der Umverteilungsberechnung „unter den Tisch“.

8. Vereinbarkeit mit LEP Hessen und Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan 2010

Zunächst ist erneut darauf hinzuweisen, dass die entsprechenden Erläuterungen im Einzelhandelserlass keine Anwendung mehr finden. Jedoch bleiben die wesentlichen raumordnerischen Ziele Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot bestehen, da diese auch ihre Entsprechung im LEP Hessen und im Regionalplan Südhessen / RegFNP haben.

Hinsichtlich der Einordnung des Planvorhabens in die überörtlichen Zielsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels ist folgendes anzumerken:

- /** Wie voranstehend ausgeführt, handelt es sich bei dem Planstandort um einen überwiegend autokundenorientierten Standort, der nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt. Damit widerspricht das Vorhaben insbesondere dem **Integrationsgebot** nach LEP Hessen und Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan 2010. Demnach müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu denen Nahrungs- und Genussmittel sowie Elektrowaren zählen, sind sogar nur in den

für die Mittel- und Oberzentren dargestellten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. **Damit wird diese zentrale Forderung dieser übergeordneten Planungsinstrumente nicht erfüllt.** Darauf weist auch die Begründung des Bebauungsplans auf S. 3 hin. Dort wird auch auf das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 verwiesen, das der GMA jedoch nicht vorliegt.

- Auch das **Kongruenzgebot** wird nach Auffassung der GMA zumindest für den Lebensmittelmarkt **nicht erfüllt**. Wie in Kapitel 7. dargestellt, stammen ca. 64 % der Umsätze des Lebensmittelmarktes mit Nahrungs- und Genussmitteln aus der Stadt Bad Nauheim und 36 % stammen von außerhalb. Es bestehen Zweifel, ob ein derart hoher Umsatzanteil von außerhalb der Ansiedlungsgemeinde in diesem wohnortnah anzubietenden Sortiment nicht das **zentralörtliche System** – nicht nur mit Blick auf die Stadt Friedberg, sondern v. a. auch auf die kleineren Gemeinden mit z. T. noch funktionierender Nahversorgung – **gefährdet**.
- Das **Beeinträchtungsverbot** sieht die GMA – vorbehaltlich einer detaillierten Prüfung im Lebensmittelsegment – mindestens im Elektrowarensektor verletzt. Die GMA geht hier von Umverteilungen von deutlich jenseits 10 % aus (s. hierzu Ausführungen in Kapitel 7.), sodass eine Gefährdung von Innenstadtanbietern in Friedberg und damit **städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen** werden können. Zumindest ist das CIMA-Gutachten nicht geeignet, hierzu abschließend Stellung zu nehmen, geschweige denn ist es als Abwägungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren geeignet.
- Im Bereich des Plangrundstücks weist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 eine Sonderbaufläche „Sport / Einzelhandel“ aus. Diese ist nach Auskunft des Auftraggebers aus Überlegungen der Stadt Bad Nauheim entstanden, dort ein Eisstadion und ergänzend Einzelhandelsnutzungen zu etablieren. Ersteres ist jedoch zwischenzeitlich nicht mehr geplant, es sollen nur noch Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden. **Die dem Regionalen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 zugrundeliegenden Sachverhalte haben sich also zwischenzeitlich überholt.** Es kann kaum von einer begründeten Ableitung der Planung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan gesprochen werden, zumal die Planungen zentralen Vorgaben des LEP Hessen und des Regionalplans Südhessen / des Regionalen Flächenutzungsplans 2010 zuwiderlaufen. Dies gilt insbesondere für das Integrationsgebot.
- Das **CIMA-Einzelhandelskonzept** für die Stadt Bad Nauheim aus dem Jahr 2008, welches CIMA zur Begründung des Planstandortes anführt, ist bereits etwa acht Jahre alt und daher **als Beurteilungsgrundlage für das Planvorhaben nur noch eingeschränkt tauglich**. Hier ist erneut auf die ursprünglich mit dem Areal in Rede stehenden, mittlerweile aufgegebenen Pläne zur Ansiedlung eines Eisstadions hinzuweisen. Auf die

zweifelhafte Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs an der Schwalheimer Straße wurde bereits unter Ziffer 4 hingewiesen.

Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Friedberg in ihrer Innenstadt in den vergangenen Jahren einen Attraktivitätsverlust erlitten hat, auch bedingt durch die Schließung des Kaufhauses Joh, das aktuell noch leer steht. Auch hinsichtlich der Entwicklung eines kleinen Einkaufszentrums in der Innenstadt von Friedberg würden die Entwicklungsmöglichkeiten von Friedberg in diesem typischerweise zentrenrelevanten Sortiment Elektrowaren langfristig beeinträchtigt.

9. Zusammenfassung

Das Planvorhaben am Standort „Stoll-Gelände“ ist aus gutachterlicher Sicht zusammenfassend wie folgt zu bewerten:

Bei dem Planstandort handelt es sich um einen siedlungsräumlich nicht-integrierten Standort, der nur über ein geringes Einwohnerpotenzial im näheren Standortumfeld verfügt und einen überwiegend autokundenorientierten Standort darstellt. Das **Planvorhaben steht nicht mit den planerischen Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 und dem LEP Hessen (Integrationsgebot) im Einklang**, zumal mit der geplanten Verkaufsflächengröße von ca. 2.500 m² für den Lebensmittelmarkt nicht von einer standortgerechten Dimensionierung bzw. einer Gebietsversorgung gesprochen werden kann. Mit 36 % Umsatzherkunft aus Umlandkommunen beim Lebensmittelmarkt zeigt sich die überörtliche Versorgungsbedeutung dieses Standortes / Planvorhabens im nahversorgungsrelevanten Sortiment. Auch die hohe Zentralität von 121 deutet darauf hin, dass ein neuer Lebensmittelmarkt am Planstandort nicht zu einer Verbesserung der Versorgung in Bad Nauheim führt, sondern in diesem Segment **derzeit kein Bedarf** besteht.

Bei Nahrungs- und Genussmitteln

- ist eine **Betrachtung der überörtlichen Wettbewerbssituation gar nicht erfolgt**. Vorhabenrelevante Standorte, z. B. wie der nur ca. 2,5 km entfernte Nahversorgungsstandort Anna-Kloos-Straße im nördlichen Stadtgebiet von Friedberg bleiben ebenso außer Betracht wie die nahversorgungsrelevanten Einrichtungen in den kleineren Orten, die unmittelbar an Bad Nauheim angrenzen (z. B. Ober-Mörlen, Wölfersheim).
- ist festzuhalten, dass aufgrund des Edeka-Marktes am Wilhelm-Jost-Ring, knapp 1 km westlich des Planstandortes, **keine räumliche Unterversorgung** besteht, welche die Projektplanung am „Stoll-Gelände“ beseitigen würde. Vielmehr würde ein

Standortverbund mit hoher Sogwirkung entstehen, welcher anderen Lebensmittelbetrieben in Bad Nauheim in massivem Umfang Umsatz entziehen würde. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass CIMA in ihrem Einzelhandelskonzept 2008 den Bereich entlang der Schwalheimer Straße, westlich des Planstandortes, als „zentralen Versorgungsbereich – Ergänzungsbereich“ ausgewiesen hat, dem das Planvorhaben räumlich nicht zugeordnet werden kann. Umgekehrt würde es jedoch die im Ergänzungsbereich liegenden Betriebe schädigen (v. a. Edeka Wilhelm-Jost-Ring). Eine nähere Untersuchung der Auswirkungen auf diesen „zentralen Versorgungsbereich“ unterbleibt durch CIMA. Sofern es sich bei diesem Bereich um einen schützenswerten Bereich i. S. von BauGB und BauNVO handelt, widerspricht die CIMA ihrer eigenen Einzelhandelskonzeption.¹³ In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Planstandort um einen **siedlungsräumlich nicht-integrierten Standort ohne wesentliche Nahversorgungsfunktionen** handelt.

Beim Sortiment **Elektrowaren**

- offenbart CIMA bei der Ableitung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einige methodische Schwächen: So ist zunächst anzumerken, dass der Einzelhandelerlass Hessen, auf den die CIMA rekurriert, keine Anwendung mehr findet. In erster Linie stellt aber **die Reduzierung der Umsatzumverteilungswirkungen durch sog. wettbewerbsneutrale Umsatzkomponenten einen methodischen Fehler** dar. Wenn Umsätze durch Rückholung von heute abfließender Kaufkraft aus der Standortkommune eines Vorhabens bzw. der Neugewinnung von Kaufkraft aus Umlandkommunen generiert werden, dann sind diese bereits vorher außerhalb der Standortkommune (hier Bad Nauheim) gebunden und hätten an anderer Stelle umverteilt werden müssen (z.B. in Friedberg). Dieser Untersuchungsschritt unterbleibt bei der CIMA völlig. Auf diese Weise bleibt offen, wohin 4,6 Mio. € (!), d.h. 46 % des am Standort zu erwartenden Umsatzes des Elektrofachmarktes hin umverteilt werden. Vielmehr erweckt es den Anschein, als ob dadurch die außerhalb der Stadt Bad Nauheim umverteilten Umsätze künstlich reduziert wurden. Dies gilt insbesondere für das Mittelzentrum Friedberg, wo mit dem Elektrofachmarkt Expert Klein an der Dieselstraße ein Hauptwettbewerber in nur ca. 2 km Entfernung zum Planstandort und auch in der Innenstadt von Friedberg einige kleinflächige Elektrowarenanbieter vertreten sind.

¹³

Das Einzelhandelskonzept der CIMA für die Stadt Bad Nauheim liegt der GMA nicht vor. Insofern kann keine abschließende Bewertung der dort getroffenen Aussagen vorgenommen werden.

- geht GMA demzufolge von sehr viel höheren Umverteilungswirkungen gegenüber den in Friedberg ansässigen Anbietern, v. a. dem Expert-Markt Klein an der Dieselstraße, aus, als die von CIMA (lediglich ca. 9,3 %) prognostizierten Wert. Es kann angesichts der Höhe möglicher tatsächlicher Umverteilungswirkungen nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge des Planvorhabens zu einer Betriebsaufgabe des Expert-Marktes Klein kommt und damit zu **einer Beeinträchtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Friedberg**, da dann ein größerer Anbieter von Elektrowaren gänzlich fehlen würde. Die konkreten Auswirkungen auf die Stadt Friedberg, z.B. eine Differenzierung zwischen Innenstadt und sonstigen Lagen, erfolgt nicht, sodass mögliche städtebauliche Auswirkungen nicht bewertet werden können.

In der **Gesamtschau** ist festzuhalten, dass die Verträglichkeitsanalyse der CIMA **als Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung nicht geeignet** ist, da die mangelhafte Datengrundlage und Fehler in der Modellrechnung keine Bewertung potenzieller versorgungsstruktureller oder städtebaulicher Auswirkungen erlauben. Insbesondere angesichts der unzureichenden Erfassung der Angebote im Umland bestehen erhebliche Zweifel an der Modellrechnung zu den absatzwirtschaftlichen Effekten. Die **Umverteilungsberechnung** ist bezogen auf das Umland (außer Friedberg) nicht dargestellt, die Ausführungen zur Methodik der Umverteilungsberechnungen weisen auf **systemimmanente Fehler im Rechenmodell** hin (Stichwort „wettbewerbsneutraler Umsatz in Bad Nauheim“). Dadurch werden die Umverteilungswirkungen gerade bei Elektrowaren in Friedberg deutlich unterschätzt mit möglichen Folgen für die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Friedberg. Für die **weiteren Umlandkommunen werden mögliche Wettbewerbswirkungen gar nicht erst ausgewiesen**. Aus Sicht der GMA widerspricht die Planung am Stollgelände in Bad Nauheim nicht nur dem Integrationsgebot, sondern - bezogen auf das Lebensmittelsortiment – auch dem Kongruenzgebot sowie bei Elektrowaren ggf. auch dem Beeinträchtungsverbot.