

Junker+Kruse Stadtforschung Planung | Markt 5 | D-44137 Dortmund

**Frau Uta Hölzl**

Stadt Balingen  
Amt für Stadtplanung und Bauservice  
Neue Straße 31  
72336 Balingen

Stefan Kruse  
Tel 0231- 55 78 58-0  
kruse@junker-kruse.de

Per Email: Uta.Hoelzl@balingen.de

12. Juni 2018

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der geplanten Baumarkterweiterung des bestehenden toom-Baumarktes am Standort Gehrn in Balingen vom Schreiben des RP Tübingen vom 14.5.2018

Sehr geehrte Frau Hölzl,

aus unserer Sicht entspricht die vorgelegte städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung (vorgelegt: Mai 2017) zu der Erweiterung des Baumarktbieters toom am Standort Auf Bollen in der Stadt Balingen den aktuellsten rechtlichen Anforderungen.

Bezüglich der Bewertung und Einstellung der Erweiterungsfläche im Rahmen der Umsatzumverteilung ist u. a. S. 29 in dem vorgelegten Gutachten hinzuweisen. Dort wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

*„Der zu prognostizierende, warengruppenspezifische Bestandumsatz des toom Marktes wird im Rahmen dieser gutachterlichen Bewertung mit Hilfe einer sog. „Delta-Betrachtung“ zum Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass der Umsatz des derzeit bestehenden Marktes bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist*

*und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität weitgehend niedergeschlagen hat. Der Einzelhandel im Untersuchungsraum hat sich somit seit dem Markteintritt auf den vorhandenen Baumarkt eingestellt (vgl. hierzu auch OVG NRW 10 D 148/04.NE vom 06.06.2005).*

*Auch geht von der angestrebten Erweiterung des Marktes keine signifikante größere Attraktivität für den Kunden aus. Dies macht deshalb auch keine Neubewertung des Gesamtvorhabens notwendig. Folglich wird nur der durch das Erweiterungsvorhaben zusätzlich generierte Umsatz innerhalb dieser gutachterlichen Stellungnahme bewertet. Es wird der (geschätzte) Bestandsumsatz von dem zukünftigen Umsatzvolumen des Planvorhabens in den einzelnen Warengruppen subtrahiert. Wobei zusätzlich ein entsprechender Aufschlag auf die Flächenproduktivität des „neuen“ Marktes vorgenommen wurde.“*

Die Vorgehensweise ist auch insbesondere kompatibel mit der einschlägigen Rechtsprechung des BVerwG (vgl. dazu auch Beschluss des 4. Senats vom 29. November 2005 - BVerwG 4 B 72.05). Danach muss ein Gesamtvorhaben als „Neu-Vorhaben“ in seiner geänderten Attraktivität bewertet werden. Allerdings bedarf es hierzu keiner kompletten Neueinstellung der projektrelevanten Rahmendaten (insbesondere der gesamten Verkaufsfläche), wenn, wie im vorliegenden Fall, es durch die Verkaufsflächenerweiterung zu keiner nennenswerten Attraktivitätssteigerung kommt und sich die bereits seit langem existierende Verkaufsfläche in der sozialen und städtebaulichen Realität längst niedergeschlagen hat (siehe oben). Hierfür spricht auch, dass das Kernsortiment des Marktes sich durch die Erweiterung nicht verändern wird. Gleiches gilt entsprechend auch für den Betriebstyp (Baumarkt), der hier untersucht wurde.

Das Gutachten untersucht unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung somit sachgerechter Weise nur den zusätzlich hinzutretenden Umsatz des Marktes und bewertet diese anschließend. Eine Einstellung der bestehenden und der zusätzlichen Verkaufsfläche des Marktes wäre demnach fehlerhaft. Somit erscheint eine komplette Überarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung nicht erforderlich zu sein. Gerne können wir aber weitere Erläuterungen an dem Gutachten vornehmen, die die o. a. Vorgehensweise und rechtlichen Querverweise weitergehend ausführen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen aus Dortmund



Stefan Kruse