

Städtebauliche Wirkungsanalyse

(im Sinne von § 34 (3) BauGB) einer geplanten Umstrukturierung des Modefachmarktes „Kleider Müller“ in der Stadt Geislingen

Untersuchung im Auftrag des Regionalverbandes Neckar-Alb

– Endbericht –

Szymon Smolana

Stefan Kruse

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

Dezember 2018

Datenschutzerklärung

Diese Datenschutzerklärung klärt darüber auf, wie wir personenbezogene Daten im Rahmen der Erarbeitung dieses Einzelhandelsfachplans nutzen und zu welchem Zweck das geschieht.

Wir verarbeiten die personenbezogenen Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO erfolgt zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt. In diesem konkreten Fall um das Baugenehmigungsverfahren der Umstrukturierung des Anbieters „Kleider Müller“ in der Stadt Geislingen. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung personenbezogener Daten ist für wissenschaftliche Forschungszwecke sowie für statistische Zwecke im Rahmen der Erstellung der städtebaulichen Wirkungsanalyse (im Sinne von § 34 (3) BauGB) in der Stadt Geislingen erforderlich.

Kontaktdaten des Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info(at)junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

1	Ausgangssituation und methodisches Vorgehen	4
2	Methodik und Vorgehensweise	5
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse	6
2.2	Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung	8
2.3	Erhebungssystematik	12
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens	14
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	18
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes.....	18
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	21
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	22
4.4	Zentralitäten im Untersuchungsraum	27
5	Auswirkungen des Vorhabens	29
5.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens.....	29
5.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben	31
6	Städtebauliche Bewertung der Umsatzumverteilungen	33
7	Zusammenfassung / Fazit / Empfehlungen.....	35
	Verzeichnisse	37

1 Ausgangssituation und methodisches Vorgehen

Bereits seit längerem bestehen seitens des Unternehmens **Kleider Müller** Überlegungen, seinen Standort in der Stadt Geislingen umzustrukturieren und im Rahmen dieser Maßnahme auch seine derzeitige Verkaufsfläche auszuweiten. Derzeit verfügt der Modefachmarkt über genehmigte Verkaufsflächen in einer Größenordnung von rd. 7.000 m². Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche entfallen auch relevante Anteile auf „**Spezial-Sortimente**“ wie z.B. Trachten, Festtagsbekleidung, Herrenanzüge oder auch Brautmoden. Als Ergebnis bisher geführter Gespräche zwischen den relevanten Beteiligten ist geplant, eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 1.300 m² (ausschließlich für das Sortiment Bekleidung) in das beabsichtigte Verfahren einzubringen. Auch ist verabredet worden, die Überprüfung (und letztendlich auch die mögliche Genehmigung) dieser Verkaufsflächenerweiterung auf der Basis von § 34 BauGB (und hier insbesondere Absatz 3) vorzunehmen. Hierdurch ergibt sich auch automatisch die entsprechende Prüfkulisse.

Im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung ist demnach zu prüfen, ob durch das **Erweiterungsvorhaben** schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in einem zu definierenden Untersuchungsraum (als Teil des gesamten Einzugsbereichs des Vorhabens) zu erwarten sind. Dabei ist zu berücksichtigen, ob es bereits Vorschädigungen in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen gibt, die, auch wenn die ermittelten Umverteilungsschwellen nur durch die Erweiterung städtebaulich vertretbar wären, in Summe mit dem Bestand die „Unzumutbarkeitschwelle“ erreichen oder sogar überschreiten würden.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie ist der Untersuchungsraum – als Teil des Einzugsbereichs des Vorhabens (Bestand und Erweiterungsplanung) – abzugrenzen?
- Welchen (zusätzlichen) Umsatz wird das Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftig absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche) im Untersuchungsraum (als Teilbereich des Einzugsgebietes des Vorhabens) dar? Gibt es Vorschädigungen, die durch das Vorhaben in seiner zukünftigen Gestalt verstärkt werden könnten?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und mögliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum)

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Wirkungsanalyse des geplanten Umstrukturierungsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner Dimensionierung und aufgrund seiner mikroräumlichen Lage ein über die Grenzen der Stadt Geislingen hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird (vgl. Kapitel 4.1), sind – insbesondere gegenüber den anderen nahgelegenen Kommunen – absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten, die vor allem im Hinblick auf ihre städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen von Relevanz sind.

Insoweit fokussieren sich die Analyse und Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen vor allem auf die Stadt Geislingen und die angrenzenden Städte und Gemeinden. Zusätzlich berücksichtigt werden neben dem Angebotsbestand in schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen¹ der jeweiligen Städte auch alle sonstigen relevanten Angebotsstandorte in städtebaulich integrierten bzw. städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich die städtebauliche Wirkungsanalyse wie folgt:

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 die **Eingangsparemeter** der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens in beiden möglichen Varianten. Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 4 die **Abgrenzung des Untersuchungsraumes** als potenzieller Einzugsbereich und die Darlegung der städtebaulichen und **absatzwirtschaftlichen Rahmendaten** in diesem Raum.
- In Kapitel 5 findet eine Auseinandersetzung mit den Kriterien der städtebaulichen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen statt, bevor in Kapitel 5.2 schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparemeter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt werden. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf **mögliche städtebauliche** oder **versorgungsstrukturelle Auswirkungen** bewertet (Kapitel 6).
- Das abschließende Kapitel 7 fasst die **wesentlichen Ergebnisse** der Untersuchung zusammen und gibt abschließende gutachterliche Empfehlungen.

¹ Im Sinne von § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB.

2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Zur Prognose der von dem Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell² kann nach Ansicht des Gutachters allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt³.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen zum Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

² vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

³ Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen (ArcGIS-gestützte Berechnung).

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter/Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Die für eine Verträglichkeitsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert und in verschiedenen Varianten (darunter auch eine unter rechtlichen Aspekten notwendige städtebauliche worst case-Betrachtung) in die Analyse eingestellt.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

2.2 Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sogenannten „10 %-Marke“⁴. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten beziehungsweise nahversorgungsrelevanten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erwirkt. Folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches und/oder der betroffenen Nahversorgungsstrukturen lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher beziehungsweise versorgungsstruktureller Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“:

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie⁵: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit zirka 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde⁶.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.

⁴ vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu Centro Oberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

⁵ vgl. GMA; Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997, S. 41

⁶ vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „worst case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt/eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.⁷
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %⁸, über 10 % bis 20 %⁹ bis hin zu etwa 30 %¹⁰.
- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.¹¹

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster¹² zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen auch die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraft-

⁷ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

⁸ vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

⁹ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁰ vgl. OVG Weimar, Urt. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

¹¹ vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

¹² vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

abfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.¹³

Das interkommunale Abstimmungsgebot¹⁴ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.¹⁵ Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.¹⁶

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die **Versorgung der Bevölkerung** nicht mehr gewährleistet ist¹⁷, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt¹⁸.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.**¹⁹

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Um-

¹³ ebenda

¹⁴ vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

¹⁵ Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BverwG 4 BN 41.05).

¹⁶ vgl. die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BverwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

¹⁷ vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

¹⁸ vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR, 1723, 1725

¹⁹ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

schlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die einen **Schwellenwert** von 8 % Umsatzumverteilung erreichen bzw. überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen sowie die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

2.3 Erhebungssystematik

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich. Für diese Untersuchung wurden von dem Regionalverband Neckar-Alb Erhebungsdaten aus den betroffenen Kommunen zur Verfügung gestellt, die im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Zentren- und Märktekonzeptes aus dem Jahr 2018²⁰ erhoben wurden. Im Rahmen einer aktuellen Datenbank wurden diese Daten durch den Regionalverband Neckar-Alb fortgeschrieben und dem Büro Junker + Kruse zur Verfügung gestellt. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass Junker + Kruse die Daten auftragsgemäß nicht überprüft hat. Es fand nur in Einzelfällen eine Überprüfung der Daten statt. Für folgende Kommunen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand zur Verfügung gestellt²¹:

- Stadt Geislingen
- Stadt Albstadt
- Stadt Balingen
- Stadt Hechingen
- Stadt Haigerloch
- Stadt Schömberg (Teilraum)
- Stadt Rosenfeld
- Gemeinden Bisingen, Gosseltingen, Zimmern unter Burg, Dotternhausen, Dormettingen und Dautmergen

Berücksichtigt wurde der Angebotsbestand in dem Kernsortiment **Bekleidung**. Hierbei wurde die sortimentspezifische Verkaufsfläche erfasst²².

Es wurde eine **räumliche Zuordnung** der Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentren, Stadtteilzentren und Nahversorgungs- bzw. Grundversorgungszentren),
- Sonstige Einzelhandelsagglomerationen (Sonderstandorte / Ergänzungsstandorte)²³

²⁰ Die Erhebung der Einzelhandelsbetriebe fand im Jahr 2017 statt.

²¹ Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 4.1.

²² Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

²³ Gemäß: Imakomm (2011): Regionales Zentren- und Märktekonzept Region Neckar-Alb. Aalen, Regionalplan Neckar-Alb (2013) sowie Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen – Fortschreibung. Dortmund

- Sonstige städtebaulich integrierte Streulagen
- Sonstige städtebaulich nicht-integrierte Streulagen

Berücksichtigt wurden die folgenden, aufgrund ihres Angebotes von dem Vorhaben tangierten Einzelhandelsunternehmen:

Innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Einzelhandelsagglomerationen erfolgte eine **Vollerhebung aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) durch den Regionalverband Neckar-Alb unabhängig von ihrer Größenordnung.

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig. Hierbei konnte auf bereits existente Abgrenzungen aus folgenden kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden:

- Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzeption für die Stadt Balingen – Fortschreibung. Dortmund
- Imakomm (2011): Regionales Zentren- und Märktekonzept Region Neckar-Alb. Aalen²⁴ als Grundlage für den Regionalplan Neckar-Alb (2013)

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der IfH, Köln (ehemals BBE) zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten Bestandsdatenbasis.

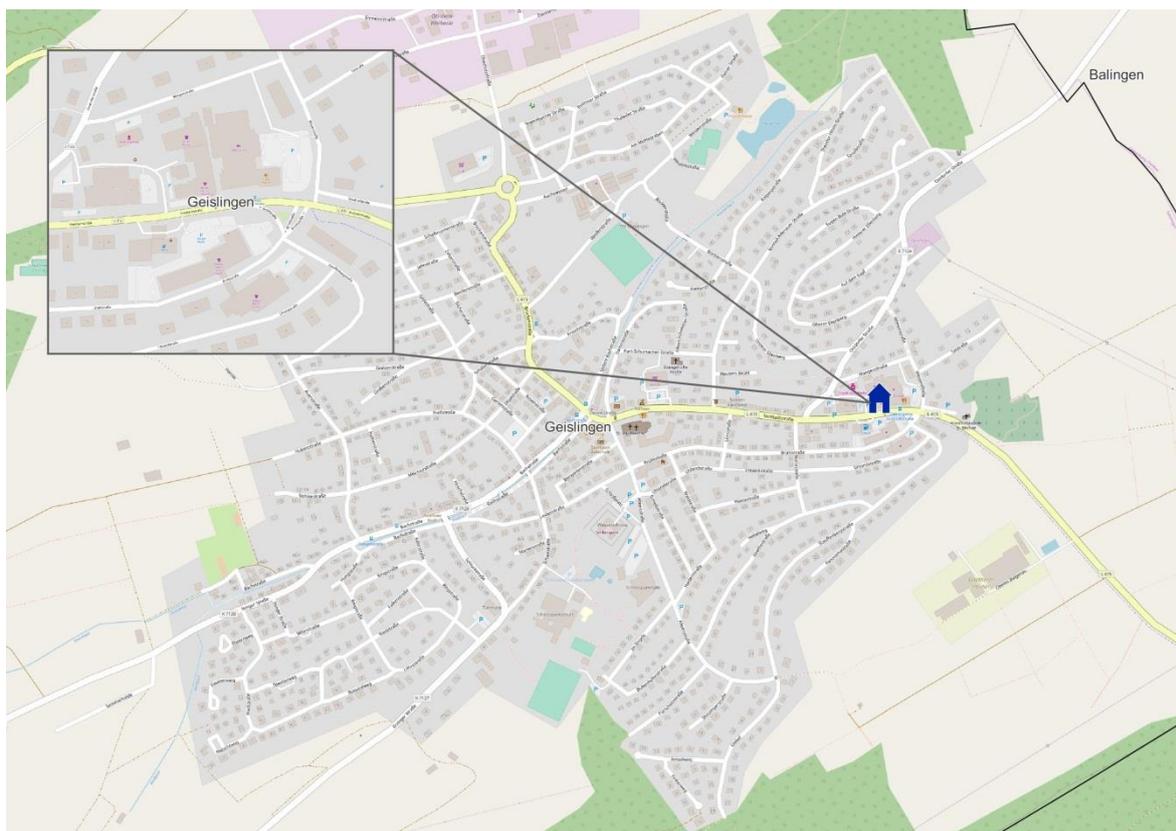
²⁴ Inkl. der dort definierten Ergänzungsstandorte; im Rahmen der Fortschreibung 2018 erfolgte keine Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Region

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Betrieb **Kleider Müller** am Standort Geislingen gliedert sich auf verschiedene Gebäude im Bereich der Vorstadtstraße auf. Bei der Fa. Kleider Müller handelt es sich um einen Traditionsbetrieb, der seit über 90 Jahren an dem Standort in Geislingen beheimatet ist und seine Waren zum Teil in alten Fabrikgebäuden anbietet. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Geislinger Kernstadt.

Zu dem **heutigen Bestand** zählt ein umfangreiches Bekleidungsangebot aus verschiedenen Modereichen und Trachten für alle Altersgruppen. Das Angebot verteilt sich auf fünf verschiedene Gebäude, die sich innerhalb von wenigen Gehminuten voneinander befinden, die jedoch alle zu dem Gesamtbetrieb des Bekleidungsfachhauses „Kleider Müller“ zählen. Die räumliche Struktur ist eine Besonderheit des Standortes, der darüber hinaus auch noch einen Schuhmarkt sowie weitere Dienstleistungsangebote, wie Gastronomiebetriebe und eine Tankstelle, bereitstellt. Der Schuhmarkt der Fa. H&D Schuhe ist zwar auf dem Gelände untergebracht, gehört jedoch nicht zu dem Einzelhandelsangebot der Fa. Kleider Müller.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Geislingen



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Im Sortiment Bekleidung ist ein vielfältiges und **spezialisiertes Angebot** aus den Bereichen der **Festtags-, Hochzeits- und Trachtenmode** vorhanden. Diese Sortimentspalette enthält auch Sportbekleidung sowie einen „Schnäppchenmarkt“. Das deutlich untergeordnete Randsortimentangebot besteht auch aus Schuh- und Lederwaren. Der quantitative Schwerpunkt liegt

dabei auf Festtagsbekleidung und Trachten. Dazu gehören u. a. Hochzeitsanzüge, Brautmoden und regionaltypische Trachten.

Im Rahmen einer **Umstrukturierung** sollen bauliche Veränderungen an dem Standort sowie eine Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen werden. Dazu sollen die derzeit sehr beengten Verkaufsräume für eine moderne Warenpräsentation umgestaltet werden. Im Rahmen der baulichen Veränderung des Standortes mit seinen einzelnen Gebäudeteilen soll auch die Verkaufsfläche um 1.229 m² erweitert werden.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde durch die Fa. Kleider Müller für den Standort eine dezidierte Darstellung der einzelnen Sortimente als auch der einzelnen Kategorien innerhalb des Sortimentes Bekleidung zur Verfügung gestellt²⁵. Diese **Aufstellung** wurde durch den Regionalverband Neckar-Alb im Vorfeld überprüft und soll auch in einem Raumordnerischen Vertrag verankert werden. Derzeit verfügt der Betrieb über alle Gebäudeteile über eine **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **7.000 m²**. Diese beinhaltet auch rd. 500 m² Verkaufsfläche für den Bereich Sportbekleidung. Diese Abteilung soll nach Angaben der Fa. Kleider Müller unverändert bleiben. Sie wird deshalb weitergehend nicht berücksichtigt. Im Bereich Bekleidung ist eine Verkaufsfläche von rd. 6.500 m² vorhanden.

Tabelle 1: Geplante Sortimentsveränderungen „Kleider Müller“ in Geislingen

Sortiment		Verkaufsfläche (in m ²)
Bekleidung	Bestand	5.350
	Geplante Veränderung	+ / - 0
Sonder-Modesegment	Bestand	1.150
	Geplante Veränderung	+1.200

Quelle: Angaben zu Verkaufsflächen gemäß Regionalverband Neckar-Alb bzw. von der Fa. Kleider Müller, bei allen Angaben handelt es sich um gerundete Werte;
Sonder-Modesegment: Bezeichnung für Festtags-, Hochzeit- und Trachtenmode

In der **differenzierten Darstellung** wird ersichtlich, dass der Bestand derzeit ca. die 1.200 m² Verkaufsfläche aus dem Bereich der Festtags-, Hochzeit- und Trachtenmode (= Sonder-Modesegment) enthält. Insgesamt gesehen ist hiermit ein sehr ausdifferenziertes Modesegment vorhanden. Üblicherweise führen große Bekleidungsgeschäfte, wie Breuniger oder P&C, ebenfalls ein solches Portfolio, jedoch haben sie im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche – auch saisonal betrachtet – einen deutlich geringen Anteil in diesem Modesegment. Daher unterscheidet sich der Betrieb Kleider Müller diesbezüglich deutlich von anderen großformatigen Bekleidungsanbietern. Dieses Segment soll im Zuge der Umstrukturierung des Anbieters ausgebaut werden. So zeigt die Tabelle 1 deutlich, dass sich die **Verkaufsflächenerweiterung** überwiegend am Standort in Geislingen auf den Bereich der Festtags-, Hochzeit- und Trachtenmode bezieht. Eine Erweiterung von „normalen“ Bekleidungsverkaufsflächen außerhalb dieses „Sonder-Modesegments“ findet durch den Wegfall bzw. die Umstrukturierung des 1. Obergeschosses der Vorstadtstraße Nr. 66 mit derzeit rd. 600 m² Verkaufsfläche nicht statt. Die „Netto-

²⁵ Aus Datenschutzgründen wird auf eine genaue Aufstellung nach einzelnen Modesegmenten (Trachten, Hochzeitsmode etc.) explizit verzichtet.

Erweiterung“ im Bereich Bekleidung findet somit hauptsächlich in diesem speziellen Sondermode-Segment statt. Da es sich hierbei um gerundete Werte handelt und in Zukunft eine gewisse Flexibilisierung für den Anbieter erhalten bleiben soll, wird von einem Zuwachs von bis zu maximal 1.300 m² Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung und dabei im Speziellen in dem Sonder-Modesegment ausgegangen. Die neue Gesamtverkaufsfläche des Marktes würde sich somit auf rd. 8.300 m² verändern. Der sortimentspezifische Anteil des Bekleidungsbereiches würde sich dann bei rd. 7.800 m² Verkaufsfläche bewegen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass dieser Betrieb bereits seit 90 Jahren an diesem Standort **marktwirksam** ist, im Zuge der Revitalisierung ist keine vollumfängliche Umstrukturierung und keine grundsätzliche Veränderung der bestehenden Warenstruktur in ihrer Gesamtausrichtung vorgesehen. Im Zuge des Ausbaus wird sich lediglich das Portfolio des „Sonder-Modesegments²⁶“ erhöhen. Eine deutliche Attraktivitätssteigerung, die eine Gesamtbewertung notwendig macht, ist deshalb nicht zu erwarten. Dieser Umstand wird innerhalb der Wirkungsanalyse ausdrücklich durch die vorgenommene sog. „**Δ-Betrachtung**“ berücksichtigt. (vgl. dazu auch Kapitel 5).

Somit ist davon auszugehen, dass zu der bestehenden Verkaufsfläche von rd. **6.500 m²** in dem Sortiment Bekleidung zukünftig rd. **1.300 m²** sortimentspezifische Verkaufsfläche hinzukommen soll. Auf eine differenzierte Betrachtung zwischen den einzelnen Modesegmenten, wie Kinder-, Herren- oder Damenmode wird ausdrücklich verzichtet.

Diesbezüglich ist zu beachten, dass im Rahmen des **Bebauungsplanverfahrens** im Bebauungsplan das Sortiment „Bekleidung“ festgesetzt werden soll. Zusätzlich ist eine differenzierte Darstellung nach einzelnen Modesegmenten im Rahmen eines Raumordnerischen Vertrages geplant²⁷. Im Sinne eines **worst case-Ansatzes** wird zum Ansatz gebracht, dass die eigentliche „Netto-Erweiterung“ auch theoretisch im „klassischen“ Bekleidungsbereich außerhalb des Sondermode-Segmentes stattfinden könnte. Nachfolgend wird deshalb nicht nur das Sondermode-Segment in seiner Auswirkung beurteilt, sondern das Sortiment Bekleidung des Anbieters Kleider Müller im Allgemeinen.

Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Die gängige Rechtsprechung²⁸ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („worst case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 2 dargestellten Verkaufsflächendimensionierungen und die unter Berücksichtigung einer **erhöhten Flächenproduktivität** („realitätsnahes worst case-Szenario“) prognostizierten Umsatzvolumina zugrunde gelegt. Dabei orientieren sich die Flächenproduktivitäten am **derzeitigen Angebotsbestand** und an der **Wettbewerbssituation** im Untersuchungsraum. Zusätzlich berücksichtigt die **Flächenproduktivität**, dass mit

²⁶ Hier als Bezeichnung für Festtags-, Hochzeit- und Trachtenmode verwendet.

²⁷ Quelle: Regionalverband Neckar-Alb

²⁸ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

der Umwandlung des Marktes eine moderate Attraktivitätssteigerung einhergeht. Diese wird sich somit nicht nur auf die neue Verkaufsfläche, sondern auch auf die bereits bestehende Verkaufsfläche (hier: insbesondere auf die bestehende Verkaufsfläche in dem „Sonder-Modesegment“) auswirken.

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Vorhabens im realitätsnahen worst case

Betrieb	Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro/m ²) worst case	prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro) worst case
Bekleidungsfachmarkt mit rd. 7.000 m ² GVKF	Bekleidung	6.500	2.500	16,3
	Restfläche*	500	2.400	1,2
Bekleidungsfachmarkt mit rd. 8.300 m ² GVKF	Bekleidung	7.300	2.700	19,7
	Restfläche*	500	2.400	1,2

Quelle: Angaben zu Verkaufsflächen gemäß Regionalverband Neckar-Alb, eigene Erfahrungswerte und eigene Berechnung, bei allen Angaben handelt es sich um gerundete Werte;

* Die unter „Restfläche“ zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen – mehrheitlich handelt es sich dabei um Sportbekleidung; GVKF = Gesamtverkaufsfläche

Insgesamt kann das Umsatzvolumen des „neuen“ Marktes schätzungsweise somit rd. **21 Mio. Euro** betragen. In dem gesamten Bekleidungssortiment kann ein **Gesamtumsatz von bis zu rd. 20 Mio. Euro** prognostiziert werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Betrieb in Bezug auf das Kernsortiment bereits seit Jahrzehnten marktwirksam ist. Dies wird in Kapitel 5 für die vorhandene sortimentsspezifische Verkaufsfläche berücksichtigt.

Umsätze des bestehenden Betriebes mit allen Gebäudeteilen des Betriebes „Kleider Müller“

Derzeit ist bei einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche des bestehenden Marktes von rd. 6.500 m² von einem Umsatz von **rd. 16,3 Millionen Euro** auszugehen. Hierbei erfolgt die Annahme, dass der Betrieb derzeit auf geringerer sortimentsspezifischer Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität in dem Sortiment „Bekleidung“ aufweist, die jedoch leicht unter der von dem „neuen“ und umstrukturierten Markt liegt. Und das trotz der Tatsache, dass im Einzelhandel tendenziell mit zunehmender Verkaufsfläche von einer geringeren Umsatzleistung pro Quadratmeter auszugehen ist; ein Effekt, der im Sinne des worst case Ansatzes und der moderaten Attraktivitätssteigerung für den dann umstrukturierten Modemarkt ausdrücklich nicht berücksichtigt wurde.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird zunächst eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes sowie (daraus abgeleitet) des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt schließlich eine Analyse der absatzwirtschaftlichen (angebots- und nachfrageseitigen) Rahmenbedingungen.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabenstandortes. Dabei können das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens sowie der auf dieser Grundlage abzugrenzende Untersuchungsraum einer städtebaulichen Wirkungsanalyse in der Regel nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen für das konkrete Planvorhaben (hier: die Umstrukturierung des Betriebes „Kleider Müller“) vorliegen.

Tabelle 3: Kundenherkunft des Anbieters „Kleider Müller“ in Geislingen

Stadt / Gemeinde / Region	Kundenherkunft
Balingen	12 %
Geislingen	8 %
Albstadt	5 %
Haigerloch	4 %
Hechingen	3 %
Sonstige Regionen und Kommunen	68 %
Gesamt	100 %

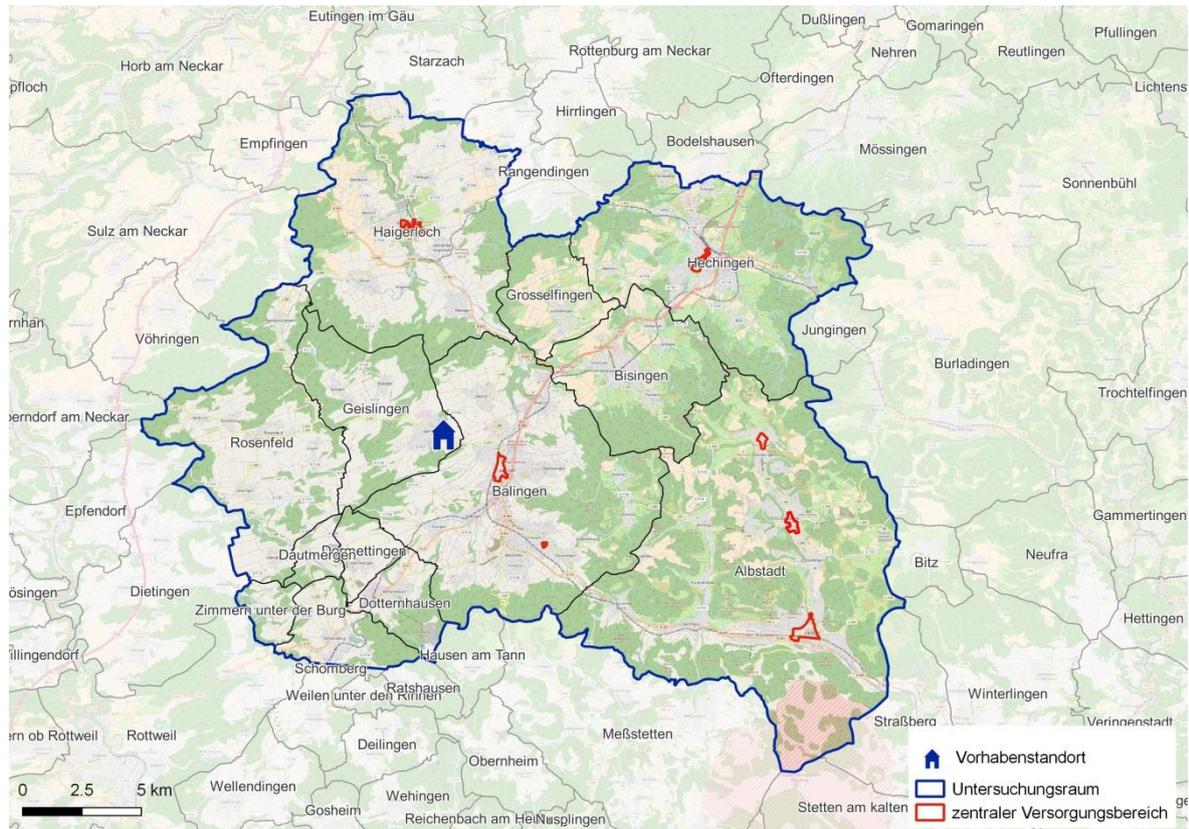
Quelle: Eigene Darstellung nach Auswertung der Kundenherkunftserhebung des Anbieters „Kleider Müller“ aus dem 1. Halbjahr 2016; n = 20.148; aus Datenschutzgründen keine vollständige Darstellung der Auswertung

Im vorliegenden Fall kann jedoch auf eine durchgeführte **Kundenherkunftserhebung** der Fa. Kleider Müller aus dem ersten Halbjahr 2016 zurückgegriffen werden. Die Auswertung nach Gemeinden / Städten und Regionen wurde seitens der Fa. Kleider Müller dem Büro Junker + Kruse zur Verfügung gestellt. Sie umfasst **rd. 20.150 Kaufbelege** und stellt somit eine valide Grundlage zur Abgrenzung eines Einzugsgebietes dar. Zwar handelt sich dabei um rd. zwei Jahre alte Daten, jedoch hat sich seitdem die Struktur des Anbieters nicht wesentlich verändert. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die empirischen Ergebnisse eine belastbare Quelle zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes darstellen.

Die **Auswertung** der Kundenherkunftserhebung untermauert die überregionale Ausstrahlung des Anbieters, die ein sehr weiträumiges Einzugsgebiet erzielt. Dieses Gebiet reicht grob zusammengefasst vom Stuttgarter Raum bis an die Bodenseeregion und umfasst auch die Regionen von Rottweil und Südschwarzwald. Dementsprechend ist der Standort (über)regional bekannt, weil er ein teilweise stark spezialisiertes Fachangebot und damit über Jahre ein Alleinstellungsmerkmal in der Region entwickelt hat. Insgesamt ist eine deutliche Streuwirkung des Anbieters aus den empirischen Kundenherkunftsdaten ablesbar. Das **Naheinzugsgebiet** des Anbieters umfasst typischerweise die direkt angrenzenden Städte und Gemeinden, wie die Nachbarstädte Balingen und Albstadt. Die beiden Städte haben zudem das größte Einwohnerpotential in der Region um Geislingen. Darüber hinaus ist auch die besondere Siedlungsstruktur in der Region zu berücksichtigen. Die Region ist vergleichsweise locker besiedelt und umfasst zahlreiche sehr kleine Gemeinden und Städte. Dies führt wiederum zu einer spürbaren Fokussierung des Angebotes auf vergleichsweise stark besiedelte Teilräume. Rein räumlich betrachtet ist eine **deutliche Streuwirkungen** des Anbieters erkennbar.

Als **Untersuchungsraum** wird vor diesem Hintergrund – in Abstimmung mit dem Regionalverband Neckar-Alb – ein Bereich definiert, der diesen rd. 40% -Kundenanteil des Anbieters abdeckt. Der Untersuchungsraum umfasst vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur mindestens eine **15-Minuten-Isochrone**, unter Berücksichtigung regionaler Bezüge und der Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung, die teilweise auch darüber hinausgeht. So wurde im Osten auch die gesamte Stadt Albstadt, die ebenfalls über eine atypische Siedlungsstruktur verfügt, in die Untersuchung einbezogen. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie die Lage der untersuchten Kommunen veranschaulicht die Karte 2.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Der Vorhabenstandort des Planvorhabens liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, in **städtebaulich integrierter Lage** in östlicher Randlage der Geislinger Kernstadt. Der Vorhabenstandort besitzt durch die Lage an der Vorstadtstraße einen sehr guten verkehrlichen Anschluss an weitere Siedlungslagen und die benachbarten Gemeinden durch die Bundesstraße B 27. Er ist daher für viele Einwohner der Stadt Geislingen und der benachbarten Umlandgemeinden mit dem PKW schnell und gut zu erreichen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der aufgelockerten Siedlungsstruktur die Entfernungen zu weiteren und relevanten Angebotsstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes vergleichsweise hoch ausfallen. Insofern sind hier deutliche **Streueffekte** zu erwarten. Die Kundenherkunftserhebung spiegelt auch diese Streueffekte durch den sehr weiträumigen Einzugsbereich des Anbieters wider. Aufgrund der Vorhabenbeschreibung ist weiterhin von diesem Streueffekt auszugehen.

Aufgrund der möglichen **Attraktivitätssteigerung** im Zuge des Umbaus ist darüber hinaus noch ein prognostischer **Sicherheitsaufschlag** auf den empirisch ermittelten Wert von 40 % aus dem definierten Untersuchungsraum notwendig. Diese Attraktivitätssteigerung wird mit einem Aufschlag von 10 %-Punkten berücksichtigt. Es ist somit davon im Sinne des realitätsnahen worst case auszugehen, dass rd. die Hälfte aller Kunden aus dem Untersuchungsraum kommt. Als weiterer worst case-Ansatz wird dabei der Kunden- und Umsatzanteil gleich gesetzt. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass mit der Entfernung zu dem Vorhabenstandort sich auch die Ausgaben pro Kunde erhöhen.

Entsprechend wird der Untersuchungsraum aus folgenden Städten und Gemeinden definiert:

Albstadt, Hechingen, Haigerloch, Bisingen, Balingen, Geislingen, Rosenfeld, Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Zimmern unter Burg, Schömberg (Teilraum) und Grosselfingen.

Infolge des **aktuellen Angebotsbestandes im Einzugsgebiet des Vorhabens** sowie unter Berücksichtigung des rechtlich geforderten realitätsnahen worst case-Ansatzes konzentriert sich der für die vorliegende Wirkungsanalyse **abgegrenzte Untersuchungsraum** auf die Städte und Gemeinden: Albstadt, Hechingen, Haigerloch, Bisingen, Balingen, Geislingen, Rosenfeld, Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Zimmern unter Burg, Schömberg (Teilraum) und Grosselfingen (siehe Karte 2). Darüber hinaus gibt es große **Streuwirkungen**. Auch wenn hier absatzwirtschaftliche Auswirkungen vorhanden sind, sind diese bezogen auf die einzelnen Standorte so gering, dass sie nicht in schädliche städtebauliche Auswirkungen umschlagen würden.

Eine städtebauliche Beeinträchtigung des Angebotes außerhalb des Untersuchungsraumes ist aufgrund des rudimentären Angebotsbestandes und/oder der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und ggf. daraus resultierender städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der relevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese soll im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte für das projektrelevante Sortiment Bekleidung dargestellt werden.

Der Untersuchungsraum setzt sich, wie im vorherigen Kapitel beschrieben, insbesondere aus der Stadt Geislingen, in dem sich das geplante Planvorhaben befindet, sowie u.a. aus den Städten Albstadt und Balingen sowie weiteren kleineren Städten und Gemeinden, die zum potenziellen Einzugsbereich des Vorhabens gehören, zusammen. In dem gesamten Untersuchungsraum wohnen rd. 140.000 Einwohner.

Derzeit ergibt sich für die Stadt Geislingen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 101,3, d.h., dass die dortige Bevölkerung über ein knapp über dem Bundesdurchschnitt (Index 100) liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Für die übrigen Gemeinden und Städte ergeben sich ähnliche Kaufkraftkennziffern. Insgesamt gesehen verfügt der Untersuchungsraum über eine überdurchschnittliche Kaufkraft von rd. 102.

Einen Überblick über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in dem Sortiment Bekleidung gibt Tabelle 4:

Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Stadt / Gemeinde	Einwohner (absolut)	Kaufkraftniveau (absolut)	Bekleidung (in Mio. Euro) ¹
Stadt Geislingen	5.910	101,3	3,3
Stadt Albstadt	44.431	101,4	25,0
Stadt Balingen	34.428	105,2	20,5
Stadt Hechingen	18.971	101,4	10,7
Stadt Haigerloch	10.488	100,4	5,8
Gemeinde Bisingen	9.304	101,3	5,2
Stadt Rosenfeld	6.433	106,7	3,9
Stadt Schömburg (Teilraum)	3.309	97,9	1,8
Gemeinde Grosselfingen	2.145	97,8	1,1
Gemeinde Dotternhausen	1.808	108,9	1,1
Gemeinde Dormettingen	1.039	103,1	0,6
Gemeinde Zimmern unter der Burg	480	99,5	0,3
Gemeinde Dautmergen	403	99,8	0,2
Gesamt	139.149	102,4*	79,6

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2016 / 2017; eigene Berechnungen; Stadt Balingen (Datenstand vom 31.12.2017), durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* gewichtete Kaufkraft; ¹ inkl. Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle

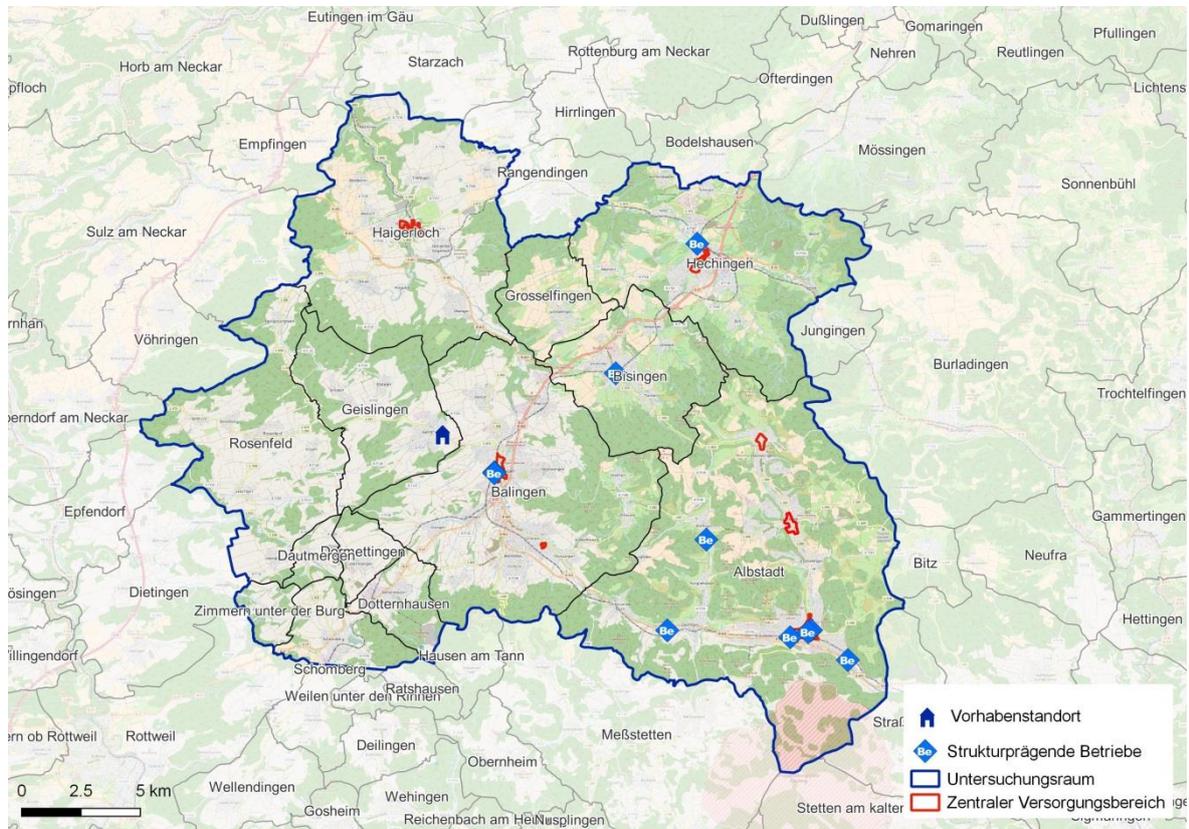
Insgesamt ergibt sich in dem Untersuchungsgebiet für die rund **139.000 Einwohner** ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. **80 Mio. Euro** in dem Sortiment Bekleidung.

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 (3) BauGB. Darüber hinaus wurden jedoch auch weitere relevante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen im Untersuchungsraum** wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro/m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Einen Überblick über das strukturprägende Angebot im Bereich Bekleidung im Untersuchungsraum gibt Karte 3.

Karte 3: Großflächige Bekleidungsanbieter im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Erhebungsdaten des Regionalverbandes Neckar-Alb
© OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

- In dem gesamten **Untersuchungsraum** befinden sich in den untersuchungsrelevanten Sortimenten acht strukturprägende Kernsortimentsanbieter.
- Die obige Karte verdeutlicht, dass sich dieses Angebot mehrheitlich auf einzelne **Standortverbünde** in den Städten Balingen, Hechingen, Albstadt und Geislingen verteilt. Typischerweise liegt dabei der Schwerpunkt in den Innenstädten. Eine Besonderheit der Region sind einige Outlets und Fabrikverkäufe, die sich außerhalb der größeren Zentren befinden. Diese Anbieter befinden sich teilweise in Siedlungsrandlagen.
- In der Vorhabenkommune **Geislingen** stellt der Anbieter „Kleider Müller“ das größte Angebot bereit. Darüber hinaus gibt es noch kleinere – teilweise stark spezialisierte – Kernsortimentsanbieter.
- In der **Balinger Innenstadt** stellt der Modemark Röther einen wichtigen Frequenzbringer dar. Darüber hinaus ist das dortige Angebot von zahlreichen kleineren inhabergeführten Anbietern gekennzeichnet, die sich über die gesamte langgezogene Balinger Innenstadt verteilen.
- Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt des Angebotes liegt in der Stadt **Albstadt**, in der zahlreiche Anbieter lokalisiert sind. Zu den strukturprägenden Anbietern zählen u.a. die Betriebe

von H&M und C&A. Zudem besteht ein teilweise sehr leistungsstarkes Netz an zahlreichen kleinen inhabergeführten Anbietern.

- In der Stadt **Hechingen** ist ebenfalls ein vergleichsweise gutes Angebot im Bereich Bekleidung vorhanden. Darüber hinaus sind in der Innenstadt zahlreiche kleinteilige Fachgeschäfte zu finden. Durch das „City Park Outlet“ besteht ein größeres Angebot aus zahlreichen Marken und Anbietern.
- Außerhalb der genannten Städte ist das Angebot teilweise rudimentär. Dies betrifft auch die Stadt **Haigerloch**, die auch aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Struktur keine typische Innenstadt besitzt. Durch die besondere Topografie mit einer Ober- und Unterstadt ist eine historisch gewachsene kleinteilige Gebäudestruktur gewachsen. Insgesamt ist nur ein Bekleidungsanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden.
- In den **zentralen Versorgungsbereichen** befindet sich rd. 60 % des untersuchungsrelevanten Angebotes. Mehrheitlich bildet das Bekleidungsassortiment einen wichtigen Angebotsbestand der dortigen zumeist kleinteiligen Fachgeschäfte. Zahlreiche dieser Fachgeschäfte sind zudem inhabergeführt und ein wichtiger Angebots- und Attraktivitätsbaustein des vitalen Zentrums. Dies spricht für eine gute Integration der Fachhändler in den Städten und Gemeinden, die somit ein wichtiger Magnet für die Innenstädte und Zentren sind.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in **städtebaulich integrierter Lage** sind zumeist nur kleinteilige Angebote vorhanden. Eine Ausnahme bildet der Standort des Modehauses „Kleider Müller“ in **Geislingen**. In einigen Gemeinden gibt es teilweise gar kein Angebot im Bekleidungsbereich. Hierbei handelt es sich insbesondere um die sehr kleinen Gemeinden.
- Außerhalb der genannten Standorte zeigt sich darüber hinaus im Bekleidungsassortiment ein **preisorientiertes Angebot** mit einigen Fachmärkten (u. a. in Albstadt) an einigen städtebaulich nicht integrierten Standorten. Hierbei dominieren einzelne Betriebe auch aus dem „Outlet-Bereich“ (u. a. „Alblet Marken Outlet Store“, „mey outlet“). Ergänzt wird das Angebot durch spezialisierte Anbieter. Insgesamt gesehen ist aufgrund der Größe der Betriebe ein Schwerpunkt hier zu finden, der rd. 15 % der Verkaufsfläche in dem Kernassortiment Bekleidung ausmacht.

Ein besonderer **Fokus** steht aufgrund der Vorhabenbeschreibung des Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhabens des Anbieters „Kleider Müller“ auf dem **Sonder-Modesegment**. Hierzu erfolgte ebenfalls eine zusätzliche Analyse des Bestandes im Untersuchungsraum. In diesem Bereich der **Festtags-, Hochzeit- und Trachtenmode** ist das Angebot außerhalb des Standortes von „Kleider Müller“ im Untersuchungsraum deutlich eingeschränkt. In den genannten Moden fokussiert sich das Angebot häufig auf Ateliers oder Showrooms, in denen die Möglichkeit einer Bestellung besteht. Bezogen auf das Verhältnis dieser Fachangebote zu den „übrigen“ Bekleidungsangeboten ist das Angebot als **rudimentär** zu einzuordnen. Diesbezüglich sichert der Anbieter „Kleider Müller“ am Standort in Geislingen die **Grundversorgung** in der Region in diesem Modebereich.

Außerhalb des Untersuchungsraumes gibt es nur in der Gemeinde Bitz ein größeres stationäres Einzelhandelsangebot für Trachtenmode.

Die quantitative Angebotsausstattung im Untersuchungsraum ist in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze im Sortiment Bekleidung im Untersuchungsraum²⁹

Sortiment	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche* (in m ²)	Umsatz* (in Mio. Euro)	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung (in m ² / Einwohner)
Bekleidung	125	42.100	118,7	0,30

Quelle: eigene Berechnungen auf Datengrundlage durch den Regionalverband Neckar-Alb;

* gerundete Werte; durch die selektive Erhebungsmethode kann der Angebotsbestand im Untersuchungsraum höher sein

- In dem Sortiment „**Bekleidung**“ sind aktuell **125 Kernsortimentsanbieter** im Untersuchungsraum lokalisiert. Bei einer Verkaufsfläche von rund **42.000 m²** wird in diesem Sortiment ein Umsatz von rund **119 Mio. Euro** pro Jahr erwirtschaftet.
- Die derzeitige **Angebotsausstattung** ist im **Verhältnis zur Größe** des Untersuchungsraumes nicht als unterdurchschnittlich zu werten. Diesbezüglich ist zu beachten, dass über die Hälfte der Einwohner im Untersuchungsraum in den Städten Balingen und Albstadt leben. Die anderen Städte und Gemeinden sind deutlich kleiner und haben zum Teil auch nicht eine landesplanerisch zugewiesene zentralörtliche Versorgungsfunktion. Viele dieser Gemeinden sind somit auf das Angebot innerhalb der größeren Städte angewiesen.

Die gutachterliche Beurteilung stellt vor allem auf die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ab. Im Untersuchungsraum sind mit den zentralen Versorgungsbereichen

- Innenstadt **Balingen**
- Nahversorgungszentrum Frommern in Balingen
- Innenstadt **Albstadt**
- Stadtteilzentrum Tailfingen in Albstadt
- Nahversorgungszentrum Onstmettingen in Albstadt
- Innenstadt **Haigerloch**
- Innenstadt **Hechingen**

insgesamt sieben zentrale Versorgungsbereiche lokalisiert:

- Im **Nahversorgungszentrum Onstmettingen in Albstadt** befindet sich ein untersuchungsrelevanter Kernsortimentsanbieter. Im **Nahversorgungszentrum Frommern in Balingen** ist kein Anbieter mit Kernsortiment Bekleidung vorhanden. Es handelt sich bei diesen zentralen Versorgungsbereichen um Nahversorgungszentren, die eine vornehmlich nahversorgungsrelevante Funktion haben und aus diesem Grund ein vergleichsweise geringes Angebot im Bekleidungsbereich aufweisen.

²⁹ Aufgrund des Datenschutzes wird auf eine genaue Ausweisung des Umsatzes pro Betrieb bewusst verzichtet.

- Im **Versorgungsbereich Innenstadt Balingen** werden auf rund **9.700 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** knapp **29,7 Mio. Euro Umsatz** generiert. Der Bekleidungseinzelhandel stellt ein wichtiges Rückgrat der vitalen Balingener Innenstadt dar, der sich fast über den gesamten zentralen Versorgungsbereich erstreckt.
- Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Albstadt** werden auf rund **9.900 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** rd. **28,1 Mio. Euro Umsatz** generiert. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entfallen die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile des untersuchungsrelevanten Sortiments auf das Modehaus C&A. Auch die Albstädter Innenstadt ist historisch bedingt vergleichsweise kleinteilig strukturiert. Der Bekleidungseinzelhandel ist aus einer Mischung von Filialisten und inhabergeführten Betrieben durchmischt. Im Vergleich zur Balingener Innenstadt liegt eine ähnliche Größenordnung vor.
- Im **Stadtteilzentrum Tailfingen in Albstadt** werden derzeit auf rd. **1.500 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** rd. **4,6 Mio. Euro Umsatz** generiert. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entfallen die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile auf die Anbieter „Strickstrumpf“ und „Alber“. Für ein Zentrum dieser Kategorie besteht eine sehr gute Bestandsstruktur im Bekleidungseinzelhandel, der ein wichtiger ergänzender Baustein des Stadtteilzentrums ist.
- Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hechingen** werden auf rund **3.000 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** knapp **9,1 Mio. Euro Umsatz** generiert. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entfallen die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile auf die Anbieter Di Lucia, Jockey Wäsche und Hallhuber. Auch die Hechinger Innenstadt hat historisch bedingt eine kleinteilige – aber vitale – Struktur. Wichtige Standorte des Bekleidungseinzelhandels sind die Schloßstraße im historischen Kernbereich sowie das „City Park Outlet“ an der Neustraße in Randlage, welches vergünstigte Waren anbietet. Dieses Einkaufszentrum soll zukünftig revitalisiert werden. Insgesamt gesehen ist im Verhältnis zur Stadtgröße ein gutes Bekleidungsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hechingen vorhanden.
- Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Haigerloch bildet eine Ausnahme in der Struktur im Untersuchungsraum**. Die Stadt **Haigerloch** mit ihrer historischen und speziellen topografischen Struktur stellt eine Besonderheit im Untersuchungsraum dar. Aus diesem Grund ergibt sich eine sehr kleinteilige Gebäudestruktur, die auch den gesamten Einzelhandel beeinflusst. Die städtebauliche Gesamtstruktur lässt größere und moderne Verkaufsfächenzuschnitte kaum zu. In der Folge sind gerade im mittlerweile deutlich flächenintensiveren Bekleidungseinzelhandel kaum Entwicklungsspielräume geben, zudem auch hier aufgrund der Zäsur einer Unter- und Oberstadt Frequenzen verloren gehen. Insgesamt gesehen ist teilweise ein Trading-Down-Prozess sichtbar, jedoch ist er aufgrund des Strukturwandels im Bekleidungs-Einzelhandel bereits seit sehr vielen Jahren im Gange. Seit der letzten Erhebung im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Märkte- und Zentrenkonzeptes der Imakomm AKADEMIE 2010 / 2011 ist keine weitergehende negative quantitative Entwicklung ablesbar. Bereits dort lag die Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung in einer ähnlichen Größe³⁰. Insgesamt spricht die Entwicklung nicht dafür, dass Vorschädigungen durch groß-

³⁰ Hier von der Imakomm AKADEMIE zusammengefasst angegeben mit den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sportartikel (vgl. dazu: Imakomm (2011): Regionales Zentren- und Märktekonzept Region Neckar-Alb. Aalen)

formatige Vorhaben im Bekleidungsbereich ausgelöst worden sind. Vielmehr handelt es sich dort um ein **strukturelles Problem** in einer **anspruchsvollen städtebaulichen Struktur**.

4.4 Zentralitäten im Untersuchungsraum

Durch Gegenüberstellung des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens und der getätigten Umsätze im Untersuchungsraum errechnen sich die nachfolgend (Tabelle 6) dargestellten Zentralitäten³¹.

Tabelle 6: Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum im Sortiment Bekleidung

Stadt / Gemeinde	sortimentspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Stadt Geislingen	3,3	17,4	5,25
Stadt Albstadt	25,0	50,7	2,03
Stadt Balingen	20,5	31,3	1,52
Stadt Hechingen	10,7	13,9	1,30
Stadt Haigerloch	5,8	0,8	0,13
Gemeinde Bisingen	5,2	3,8	0,73
Stadt Rosenfeld	3,9	0,2	0,05
Stadt Schömberg	1,8	0,1	0,03
Gemeinde Grosselfingen	1,1	-	-
Gemeinde Dotternhausen	1,1	-	-
Gemeinde Dormettingen	0,6	0,5	0,85
Gemeinde Zimmern unter der Burg	0,3	-	-
Gemeinde Dautmergen	0,2	-	-
Gesamt*	79,6	118,7	1,49

Quellen: IFH Retail Consultants Köln 2016/2017, Berechnungen nach Einzelhandelsdaten des Regionalverbandes Neckar-Alb; durch die selektive Erhebungsmethode können die Zentralitäten in den einzelnen Städten und Gemeinden zum Teil höher sein; *Gesamte Kaufkraft im Sortiment Bekleidung im Untersuchungsraum

³¹ Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 100 (%) bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 100 (%) deuten auf Zuflüsse von außen hin.

- In dem Sortiment **Bekleidung** wird derzeit eine vergleichsweise hohe Zentralität von rd. 1,5 erreicht. Diese ist in erster Linie auf die **Tradition** in der Region zurückzuführen, die seit Jahrzehnten einen starken Bezug zur Textilwirtschaft hat. Dies wird durch die zahlreichen Outlets und betriebseigenen Werksverkäufe in der Region deutlich. Auch bei dem Vorhabenträger handelt es sich um einen ehemaligen lokal produzierenden Betrieb, der über Jahrzehnte an diesem Standort gewachsen ist.
- Die Tabelle 6 zeigt jedoch auch, dass teilweise lokal deutliche **Unterschiede** zwischen einzelnen Gemeinden und Städten bestehen. So zeigt die Vorhabenkommune – bedingt durch den Anbieter „Kleider Müller“ – als auch die Stadt **Albstadt** eine überdurchschnittliche Zentralität von rd. 5,3 bzw. 2,0 auf. Auch die Städte **Balingen** und **Hechingen** verzeichnen Kaufkraftzuflüsse in dem Sortiment. Insgesamt zeigt sich hier eine gut durchmischte und gut aufgestellte Struktur. Anhaltspunkte für eine **Vorschädigung** der zentralen Versorgungsbereiche aufgrund der überdurchschnittlichen Zentralitäten und der sehr vitalen städtebaulichen Struktur bestehen nicht.
- Dies gilt auch für die Stadt **Haigerloch** und ihre atypische städtebauliche Struktur. Diesbezüglich ist auf die Ausführungen in Kapitel 4.3 zu verweisen.
- Auch in **Bisingen** und **Dornettingen** ist im Verhältnis zur Größe ein vergleichsweise gutes Angebot vorhanden. So beherbergt Bisingen zahlreiche kleinere Outlets und Fachgeschäfte. In Dornettingen ist mit dem „mey Outlet“ ebenfalls ein traditionsreicher Bekleidungsanbieter lokalisiert.
- Die **deutlich kleineren Gemeinden**, wie Schömberg und Rosenfeld, haben ein rudimentäres oder teilweise kein Angebot in diesem Sortiment. Aufgrund der Größe der Gemeinden und der jeweiligen zentralörtlichen Funktion sind diese Angebotsausstattungen jedoch differenziert zu bewerten. Zudem sind in diesen sehr kleinen Gemeinden auch keine zentralen Versorgungsbereiche zu identifizieren.

5 Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden für die zu untersuchenden warengruppen- und sortimentspezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit bewertet.

5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein städtebauliches worst case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 und 4 Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen.

Den Berechnungen wurden die in Kapitel 3 aufgelisteten, maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze im realitätsnahen worst case-Szenario des Planvorhabens zugrunde gelegt. Wie eingangs bereits erläutert (vgl. Kapitel 1), handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine Umstrukturierung eines bestehenden Bekleidungsmarktes am selben Standort. Für das Vorhaben werden nun Annahmen zur Höhe des umverteilungsrelevanten Umsatzes definiert. Diese stützen sich hierbei auch auf die vorgelegte Kundenherkunftserhebung des Anbieters „Kleider Müller“. Grund zur Annahme, dass sich die wesentlichen Parameter (Einzugsbereich, Umsatzanteil) verändern werden bestehen nicht.

Es wird die begründete Annahme getroffen, dass **50 %** des prognostizierten Vorhabenumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt wird. Diese **Umverteilungsquote** ist in Anbetracht des untersuchungsrelevanten Angebotsbestandes im Umfeld des Vorhabenstandortes sowie im Sinne der rechtlich geforderten realitätsnahen worst case-Betrachtung angemessen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Anbieter nachweislich eine starke Streuung in seinem Einzugsgebiet verzeichnet. Hierbei wurde ebenfalls ein entsprechender **Sicherheitsaufschlag** von 10 % auf die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung aufgeschlagen (siehe Kapitel 4).

Der zu prognostizierende, sortimentspezifische Bestandumsatz im Bereich Bekleidung wird im Rahmen dieser gutachterlichen Bewertung mit Hilfe einer sog. „**Δ-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 Markt und sein Kernsortiment Bekleidung eingestellt (vgl. hierzu auch OVG NRW 10 D 148/04.NE vom 06.06.2005).

Ebenfalls wurde im Rahmen der Umsatzschätzung des Planvorhabens ein entsprechender Attraktivitätsgewinn für die bestehende Verkaufsfläche des Anbieters berücksichtigt. So ist davon auszugehen, dass durch die Umgestaltung des Marktes auch die Attraktivität in Bezug auf das Kernsortiment für den Kunden leicht steigt. Insgesamt ist durch die Umstrukturierung keine Neubewertung des Marktes im Sinne eines Neuvorhabens nötig, weil lediglich eine Erweiterung geplant wird und sich somit das Gesamtkonzept und der Charakter im Grunde nicht verändert würden. Zudem erfolgt im konkreten Fall nur eine Erweiterung eines bestimmten Modesegmentes.

Folglich wird der durch das Umstrukturierungsvorhaben im worst case zusätzlich generierte Umsatz innerhalb dieser gutachterlichen Stellungnahme bewertet. Es wird der (geschätzte) Bestandsumsatz von dem zukünftigen Umsatzvolumen des Planvorhabens in dem Sortiment Bekleidung subtrahiert. Wobei zusätzlich ein entsprechender Aufschlag auf die Flächenproduktivität des „neuen“ Marktes vorgenommen wurde (vgl. dazu auch Kapitel 3).

Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen der Vorhabenvariante in dem Sortiment Bekleidung gibt Tabelle 7.

Tabelle 7: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes im worst case

Vorhabenumsatz	Bekleidung (7.800 m ² Verkaufsfläche)
prognostizierter Vorhabenumsatz bei 7.800 m ² (in Mio. Euro)	19,7
- Bestandsumsatz im Bereich Bekleidung (rd. 6.500 m ²)	16,3
* umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum	50 %
= umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	1,7

Quelle: eigene Berechnungen; das Sortimentskonzept wurde durch die Fa. Kleider Müller vorgelegt, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Es ergibt sich somit **ein umsatzverteilungsrelevanter Anteil von rd. 1,7 Mio. Euro** in diesem Sortiment.

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die konkrete Einordnung der geplanten Vorhaben hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche** relevant sind, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf den im Untersuchungsraum befindlichen **relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt.

Die Darstellung der sonstigen Lagen erfolgt differenziert nach städtebaulich integrierten bzw. städtebaulich nicht integrierten Streulagen in den jeweiligen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum.

Tabelle 8: Prognostizierte sortimentspezifische Umsatzumverteilungen durch das Umstrukturierungsvorhaben – worst case

Standort / Lage	Bekleidung	
	in Mio. Euro	rel. Anteil
Geislingen – städtebaulich integrierte Streulagen	-	-
Albstadt – Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ebingen	0,1	1 %
Albstadt – Stadtteilzentrum Tailfingen	-	-
Albstadt – Nahversorgungszentrum Onstmettingen	-	-
Albstadt – städtebaulich integrierte Streulagen	-	-
Albstadt – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-
Albstadt – Ergänzungsstandort „Sigmaringer Straße“	-	-
Balingen – Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	1,2	4 %
Balingen – städtebaulich integrierte Streulagen	-	-
Balingen – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-
Balingen – Sonderstandort & Ergänzungsstandort Gehrn	-	-
Bisingen – städtebaulich integrierte Streulagen	-	-
Bisingen – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-
Dormettingen – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-
Haigerloch – Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	-	-
Hechingen – Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	-	-
Hechingen – städtebaulich integrierte Streulagen	-	-

Standort / Lage	Bekleidung	
	<i>in Mio. Euro</i>	<i>rel. Anteil</i>
Hechingen – städtebaulich nicht integrierte Streulagen	-	-
Hechingen – Ergänzungsstandort „Max-Eyth-Straße“	-	-
Rosenfeld – städtebaulich integrierte Streulagen	-	-
Schömberg – städtebaulich integrierte Streulagen	-	-

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar
 Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Ergebnisse der Berechnung:

- Durch die geplante Erweiterung und Umstrukturierung des Anbieters „Kleider Müller“ am Standort Geislingen können an den Angebotsstandorten mit untersuchungsrelevantem Angebot im Untersuchungsraum Umverteilungen von **bis zu maximal 4 %** bzw. **1,2 Mio. Euro** prognostiziert werden.
- In der **Balinger Innenstadt (ZVB)** können Umsatzumverteilungen von **bis zu maximal 4 %** bzw. **1,2 Mio. Euro** in dem Sortiment Bekleidung prognostiziert werden.
- In der **Albstädter Innenstadt (ZVB)** können Umsatzumverteilungen von **bis zu maximal 1 %** bzw. **0,1 Mio. Euro** in dem Sortiment Bekleidung prognostiziert werden.
- In den **sonstigen städtebaulichen Streulagen** können im Untersuchungsraum keine Umsatzumverteilungen prognostiziert werden.

6 Städtebauliche Bewertung der Umsatzumverteilungen

Im Folgenden wird eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung der dargestellten Umsatzumverteilungen vorgenommen. Vor dem Hintergrund der Ausführungen in Kapitel 2 wurde in diesem Zusammenhang der Bewertung bewusst ein niedriger **Schwellenwert von etwa 8 % Umsatzumverteilung** zugrunde gelegt, ab dem mögliche negative Auswirkungen auf die städtebaulichen und Versorgungsstrukturen differenziert untersucht wurden. Hierbei sind mit Blick auf mögliche städtebaulich negative Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO alle zentralen Versorgungsbereiche einer detaillierten städtebaulichen Analyse unterzogen worden, in denen für die sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen prozentuale Umsatzumverteilungsquoten ab 9 % nachgewiesen wurden. Es ist im Allgemeinen darauf hinzuweisen, dass wettbewerbliche Auswirkungen zwar zu vereinzelt Betriebsaufgaben führen können, gleichwohl führen diese nicht automatisch zu negativen städtebaulichen und / oder versorgungsstrukturellen Folgen. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen zur städtebaulichen Implikationen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Kapitel 2 verwiesen.

Im Folgenden gilt es, die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter **städttebaulichen** und **versorgungsstrukturellen Aspekten** zu beurteilen. Im Ergebnis erfolgt eine **Gesamtbewertung** zur möglichen Umstrukturierung des Standortes mit einer abschließenden gutachterlichen Empfehlung.

Wie zuvor aufgezeigt werden konnte, ergeben sich gegenüber den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum geringe **Umsatzumverteilungen bis zu maximal 4 % bzw. 1,2 Mio. Euro** in dem Sortiment Bekleidung. Somit ist nicht zu befürchten, dass die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen werden, da sich die prognostizierten absoluten Umsatzumverteilungen im Rahmen wettbewerblicher Auswirkungen bewegen. Insgesamt gesehen führt die beabsichtigte Umstrukturierung des Anbieters zwar zu einer leicht verschärften Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsraumes, jedoch ist diesbezüglich zu beachten, dass sich seit vielen Jahren die Region auf den Anbieter eingestellt hat und die Zentralitäten in dem Sortiment Bekleidung zeigen, dass weiterhin eine ausreichende Kaufkraft für die anderen Standorte und Zentren in der Region verbleibt.

Unter diesen Rahmenbedingungen und den prognostizierten Umsatzumverteilungen können insbesondere für die **Stadt Balingen als direkte Nachbarstadt und ihre Innenstadt (ZVB)**, als wichtigster städtischer zentraler Versorgungsbereich, negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Hierbei ist derzeit und bei einer möglichen Umstrukturierung und einhergehenden Erweiterung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Betriebes weiterhin ein ausreichendes Kaufkraftpotential vorhanden, um die strukturprägenden Anbieter nicht zu gefährden. Diesbezüglich ist festzustellen, dass die Stadt Balingen in ihrer Innenstadt in Bezug auf das Sondermode-Segment derzeit nur einen Anbieter (ein Brautmodengeschäft) beheimatet. Insgesamt gesehen ist daher die angestrebte Erweiterung nochmal in ihrer Wirkung geringer, weil hier nicht das „klassische“ Bekleidungssegment erweitert werden würde. Im Sinne einer worst case-Betrachtung wurde jedoch davon ausgegangen, dass auch theoretisch die „Netto-Erweiterung“ auch im „klassischen“ Modebereich stattfinden könnte. Somit sind die eigentlichen Auswirkungen deutlich geringer, weil die Stadt Balingen zwar einen Anbieter in diesem Sondermode-Segment beheimatet, jedoch negative städtebauliche Auswirkungen bei einer Auf-

gabe dieses einzelnen Betriebes ausgeschlossen werden können.

Auch für die **Stadt Albstadt** und ihre Innenstadt konnte eine sehr geringe Umsatzumverteilungsquote von maximal 1 % errechnet werden. Aufgrund der guten Angebotsstruktur und der Vitalität führt diese geringe Umsatzumverteilung zu keinen negativen Auswirkungen.

Auch für die **übrigen zentralen Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum können negative städtebauliche Auswirkungen aufgrund der geringen bzw. keinen Umsatzumverteilungsquoten ausgeschlossen werden. Insgesamt gesehen ist zwar von einer Verschärfung des Wettbewerbes auszugehen, wobei die Umstrukturierungsanfragen (z. B. City Outlet in Hechingen) und Betriebsverlagerungen (z. B. Umzug des Betriebes „Riani“ von Hechingen nach Balingen, Umnutzung der Charles-Vögele Filiale im Balingen City-Center zu einer Filiale von „Miller & Monroe“) bereits heute zeigen, dass dieser Prozess im Gange ist. Eine mögliche Umstrukturierung des Bestandes ist somit im Untersuchungsraum bereits im Gang und kann unabhängig von dem Planvorhaben entsprechend auch dazu führen, dass Betriebe mit eingeschränkten Entwicklungsperspektiven ihren Standort aufgeben oder dieser durch einen anderen Bekleidungsanbieter, wie in Balingen, genutzt wird.

In der **Gesamtbetrachtung** gibt es keine einzelhandelsrelevanten oder städtebaulichen Indikatoren, die für eine Vorschädigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sprechen. Vielmehr zeigen die jeweiligen Hauptgeschäftszentren eine vitale und stabile Entwicklung, die u. a. durch die vorgestellten Zentralitäten in dem Sortiment Bekleidung bestätigt werden.

Vorschädigungen durch die bereits marktwirksame Fläche des Anbieters „Kleider Müller“ sind daher im direkten Nahbereich (Städte Albstadt und Balingen) des Vorhabenstandortes nicht erkennbar. Vielmehr zeigen die Städte eine stabile und in Teilen aufsteigende Entwicklung im untersuchungsrelevanten Einzelhandel.

Insgesamt gesehen kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum infolge der Umstrukturierung des Betriebes „Kleider Müller“, **ausgeschlossen** werden. Vielmehr sichert der Anbieter derzeit die räumliche Versorgung mit dem Angebot aus dem Modebereich der Festtags-, Hochzeit- und Trachtenmode in der Region. Das stationäre Angebot in diesem Bereich ist auch in den größeren Städten, wie Balingen, vergleichsweise gering. In der Folge verbleiben die **Wege** für die Bewohner im Untersuchungsraum klein und lange Fahrzeiten in größere Städte, wie das Oberzentrum Stuttgart, müssen nicht zurückgelegt werden.

Ein zusätzlich geschlossener **Raumordnerischer Vertrag** zwischen den Beteiligten würde eine Sicherheit zur Wahrung der maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen als auch zu den beabsichtigten Festlegungen in den einzelnen Modekategorien bringen und den Standort planungsrechtlich nachhaltig sichern. In der Folge können die Auswirkungen der Erweiterung sehr klein gehalten werden. Eine solche Auflistung nach einzelnen Modesegmenten (Sonder-Modesegment und „klassische“ Bekleidungsmode) wurde im Vorfeld der Untersuchung bereits vorgelegt und kann hier entsprechend dafür verwendet werden.

7 Zusammenfassung / Fazit / Empfehlungen

Die vorliegende Wirkungsanalyse untersucht die städtebaulichen Auswirkungen einer geplanten **Umstrukturierung** des Bekleidungsanbieters „Kleider Müller“ in der Stadt Geislingen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung des derzeitigen Angebotsbestandes im Untersuchungsraum können für die Erweiterung der Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung keine deutlich erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowohl auf Standorte als auch auf zentrale Versorgungsbereiche prognostiziert werden. Infolge der Erweiterung in dem Sortiment bewegen sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die schützenswerten zentrale Versorgungsbereiche bei bis zu **maximal 4 %** bzw. **1,2 Mio. Euro** in dem Untersuchungsraum. Von geringen Umsatzumverteilungen betroffen ist in erster Linie die Balinger Innenstadt. Aufgrund der heutigen Bestandsstruktur der vitalen Balinger Innenstadt ist davon auszugehen, dass es bei den ermittelten geringen Umsatzumverteilungen zu **keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen** kommt. Diesbezüglich ist auf die Besonderheit der Umstrukturierung und der Erweiterung in dem Sondermode-Segment, u. a. Trachten und Hochzeitsmode, hinzuweisen. Aus diesem Grund ist der überwiegende Teil der „klassischen“ Bekleidungseinzelhändler deutlich weniger bis gar nicht betroffen. In diesem speziellen Modebereich ist das Angebot im Untersuchungsraum teilweise rudimentär und wird über Ateliers oder andere Bestellmöglichkeiten bedient.

Im **Sinne des worst case-Ansatzes** wurde jedoch auch zum Ansatz gebracht, dass die „Netto-Erweiterung“ des Anbieters im „klassischen“ Modebereich stattfinden könnte. Trotz dieses Ansatzes können auch im Falle einer solchen Erweiterung außerhalb des Sondermode-Segmentes negative städtebauliche Auswirkungen gutachterlich ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wurden auch weitere worst case-Parameter, u. a. eine erhöhte Flächenproduktivität sowie eine hochgerundete Verkaufsfläche der Erweiterung, zum Ansatz angebracht.

Aufgrund der **Bestandsstruktur** des Anbieters „Kleider Müller“, der mehrheitlich ein sehr spezielles Modesegment bedient, verbleiben durch die Erweiterung die Auswirkungen auf den „klassischen“ Bekleidungseinzelhandel sehr klein. Im stationären Bereich ist der Anbieter „Kleider Müller“ der Hauptversorger in diesem Bereich. Durch eine Standortsicherung des Anbieters können die Versorgungswege in diesem speziellen Modesegment für die Einwohner klein gehalten werden.

Auch für die anderen **Zentren** können negative städtebauliche Auswirkungen infolge der Vorhabenrealisierung durch das Umstrukturierungsvorhaben ausgeschlossen werden. Die überdurchschnittlichen Zentralitäten in dem Sortiment Bekleidung zeigen eine gute Versorgungsstruktur, die im Untersuchungsraum durch zahlreiche zusätzliche Outlets gestärkt wird.

Die **Ergebnisse der Wirkungsanalyse** zeigen, dass die Umstrukturierung und Erweiterung des Anbieters „Kleider Müller“ keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zur Folge hat. Sowohl die Balinger Innenstadt als auch andere integrierte oder zentrale Standorte werden in ihrer Entwicklung nicht gefährdet. Aufgrund der avisierten Umstrukturierung des Anbieters in den einzelnen Modebereichen kann davon ausgegangen werden, dass der „klassische“ Bekleidungseinzelhandel im direkten Nahbereich teilweise sogar Kaufkraftzuflüsse in einzelnen Segmenten zurück erhält.

Ein zusätzlich geschlossener **Raumordnerischer Vertrag** zwischen den Beteiligten würde eine Sicherheit zur Wahrung der maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen als auch zu den

beabsichtigten Festlegungen in den einzelnen Modekategorien bringen und den Standort planungsrechtlich nachhaltig sichern.

Darüber hinaus wird empfohlen, die vorhandene Verkaufsfläche im **Schuhbereich** nach dem Ende des laufenden Mietvertrages des ansässigen Schuhmarktes („H&D Schuhe“) zu reduzieren oder einer anderen Nutzung, die nicht im Zusammenhang mit den zentrenrelevanten Sortimenten des Anbieters „Kleider Müller“ (z.B. Bekleidung, Sport, Schuhe) steht, zuzuführen.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Geislingen	14
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	20
Karte 3:	Großflächige Bekleidungsanbieter im Untersuchungsraum	23

Tabellen

Tabelle 1:	Geplante Sortimentsveränderungen Kleider Müller in Geislingen	15
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Vorhabens im realitätsnahen worst case	17
Tabelle 3:	Kundenherkunft des Anbieters „Kleider Müller“ in Geislingen	18
Tabelle 4:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum	22
Tabelle 5:	Verkaufsflächen und Umsätze im Sortiment Bekleidung im Untersuchungsraum	25
Tabelle 6:	Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum im Sortiment Bekleidung	27
Tabelle 7:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes im worst case	30
Tabelle 8:	Prognostizierte sortimentspezifische Umsatzumverteilungen durch das Umstrukturierungsvorhaben – worst case	31