

Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betreffend großflächige Einzelhandelsvorhaben

I. Projektbeschreibung

- Vertriebsform/Art des Vorhabens
- Verkaufsflächen nach Sortimenten
- geplante Umsätze nach Sortimenten
- Einzugsbereiche nach Umsatzanteilen, Marktbereich (zum Beispiel Nahbereich/engerer Einzugsbereich usw.) und zentralörtlichem Verflechtungsbereich
- Standortbeschreibung (Zentralität, städtebauliche/stadtfunktionelle Lage beziehungsweise Einbindung)
- Zahl der Beschäftigten, Beschäftigtenstruktur
- Flächenbedarf (zum Beispiel auch für ruhenden Verkehr)

II. Derzeitige Kaufkraftdaten für Standort, Einzugsbereich und zentralörtlichen Verflechtungsbereich

- Kaufkraftkennziffern nach Sortimenten
- sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben, Vergleich zu Bundesdurchschnitt
- Kaufkraftbindung (insgesamt und sortimentsbezogen) - Zentralitätskennziffer
- Kaufkraftabfluss (insgesamt und sortimentsbezogen)
- Kaufkraftbindung durch andere Konkurrenzzentren (Das heißt, wo kaufen Kunden zurzeit ein?)
- Kaufkraftbindung in anderen Konkurrenzzentren (im Vergleich zum vorgesehenen Standort)
- Kaufkraftpotenziale (insgesamt und nach Sortimenten)
- Ermittlung des tragfähigen Verkaufsflächenpotenzials (insgesamt und sortimentsbezogen), räumlich differenziert nach Standorten

III. Versorgungsgrad/Versorgungssituation der Bevölkerung im Einzugsbereich und im zentralörtlichen Verflechtungsbereich

- Zahl und Art der Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen nach vorhabensbezogenen Sortimentsbereichen
- (Total-)Erhebung nach Gemeinden, Stadt-/Ortsteilen und Standorten (Kern-, Sondergebieten) beziehungsweise Standortlagen (integrierte, periphere Standorte)

IV. Angebotslücken nach Sortimenten und nach Standorten im zentralörtlichen Verflechtungsbereich

V. Kennziffern der geplanten Projekte nach Sortimenten

- Umsatzkennziffern (je Einwohner, je m² Verkaufsfläche, je Beschäftigten), Vergleich zu vorhandenen Betrieben im Einzugsbereich beziehungsweise Bundesdurchschnitt
- Verkaufsflächenausstattung im Einzugsbereich je Einwohner derzeit und nach Realisierung des Projektes, Vergleich zu überregionalen Werten
- Kaufkraftabschöpfungsquoten im Einzugsbereich (sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung, potenzielle Marktanteile nach Sortimenten)

VI. Auswirkungen im Einzugsbereich beziehungsweise zentralörtlichen Verflechtungsbereich und in konkurrierenden Standorten

(1) Ökonomische Auswirkungen

- Auswirkungen (insbesondere Umsatzverlagerungen) hinsichtlich vorhandener Einzelhandelsbetriebe
- nach Standorten und Sortimenten
- unter besonderer Berücksichtigung der spezifischen Auswirkungen bei innenstadtrelevanten Sortimenten auf vorhandene Stadt-, Stadtteilzentren, Ortskerne
- quantitative und qualitative Arbeits- und Ausbildungsplatzbilanz (zum Beispiel anhand Produktivitätskennziffern wie Umsatz/Beschäftigte)
- Auswirkungen auf die mittelständische Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung

(2) Raumordnerische Auswirkungen

- Auswirkungen auf das zentralörtliche System, die Funktion der zentralen Orte gemäß Landesbeziehungsweise Regionalplan (Auswirkungen insbesondere auf zentrale Ortsteile auch benachbarter Mittel- und Oberzentren)
- Auswirkungen auf die Wahrnehmung des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes in zumutbarer Erreichbarkeit insbesondere für immobile Käuferschichten
- Vereinbarkeit mit einzelhandelsspezifischen Aussagen vorliegender Regional- beziehungsweise Stadtentwicklungskonzepte, Zentrenkonzepte und Ähnlichem sowie mit gewerblichen Entwicklungskonzepten (zum Beispiel Inanspruchnahme gewerblicher Flächenreserven)

(3) Städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf Stadtteile und Ortsteile mit städtebaulichen Sanierungs-, Stadterneuerungs-, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Dorferneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Entwicklung und Sicherung der Stadtzentren, Nebenzentren
- Ortskerne, auch im Hinblick auf zu erwartende Leerstände und Probleme der Folgenutzung
- Auswirkungen auf die Leitfunktion des innerstädtischen Einzelhandels

(4) Verkehrliche Auswirkungen

- Ziel- und Quellverkehr nach Verkehrsmittelart
- Verkehrsanbindungen (Individualverkehr, öffentlicher Personenverkehr), Erreichbarkeit zu Fuß, Zeitdistanzen
- Kunden-, Fahrzeugaufkommen (einschließlich Spitzenzeiten)
- erforderliche Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen

(5) Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild

- zusätzliche Emissionsbelastungen durch Verkehr (Abgase, Lärm)
- Flächeninanspruchnahme/-versiegelung
- Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild
- weitere Auswirkungen analog Umweltverträglichkeitsprüfung (bei Vorhaben ab 5 000 m² Geschossfläche)