

Az.: 1 A 432/10
4 K 306/08

Ausfertigung



ÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

der mbH
vertreten durch den Geschäftsführer

- Klägerin -
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Leipzig
vertreten durch den Oberbürgermeister
Martin-Luther-Ring 4 - 6, 04109 Leipzig

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Erteilung eines Bauvorbescheids
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Oberverwaltungsgericht Heinlein ohne mündliche Verhandlung

am 13. Mai 2014

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 25. November 2009 - 4 K 306/08 - geändert. Die Beklagte wird unter teilweiser Aufhebung des insoweit entgegenstehenden Bescheids der Beklagten vom 6. April 2006 und des Widerspruchsbescheids des damaligen Regierungspräsidiums Leipzig vom 3. März 2008 verpflichtet, der Klägerin auf deren Antrag vom 5./6. September 2005 einen Vorbescheid für die Errichtung einer „Nahversorgungseinrichtung“ und von 80 Stellplätzen zu erteilen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Bauvorbescheids.
- 2 Sie beantragte am 5./6. September 2009 die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung einer „Nahversorgungseinrichtung“ mit Stellplätzen und befestigten Außenanlagen sowie einer öffentlichen Grundstücksdurchwegung auf dem Grundstück L.....straße in L..... Des Weiteren bezog sich ihr Antrag auf die Errichtung zweier straßenbegleitender Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück D.....straße. Ihre Fragestellung lautete:

1. Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Fügt sich das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein?
3. Ist die Erschließung verkehrstechnisch und hinsichtlich der Löschwasserversorgung gesichert?
4. Ist die geplante Ein- und Ausfahrt genehmigungsfähig?
5. Ist bei dem Nahversorgungsmarkt ein Satteldach oder ein Fischdach zulässig?
6. Ist eine Flächenversiegelung von 60 % zulässig?

3 Im Verlauf des Verwaltungsverfahrens legte die Klägerin eine Auswirkungsanalyse der M..... mbH, N....., vom 22. September 2005 über die Ansiedlung eines Discounters am Vorhabenstandort vor und machte sie zum Gegenstand ihres Antrags. Hier wurde angegeben, dass der geplante Lebensmittel-Discounter in seinem Kernsortiment keine innenstadtrelevanten Artikel führen solle. Das Kernsortiment umfasse im Wesentlichen die folgenden Sortimentsbereiche: Nahrungs- und Genussmittel, Non-Food-Artikel (Aktionsware). Als Randsortimente im geplanten Lebensmittel-Discounter wurden aufgeführt: Haustextilien (Bettwaren, Haus- und Tischwäsche [Bad-, Geschirr-, Gläsertücher, Badezimmergarnituren, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche]), Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Vorhänge, Kissen, dekorative Decken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben), Keramik, Glaswaren, Hausrat (Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt, Ziergegenstände aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas, Haushaltsgegenstände aus Kunststoff), Schuhe (Damen- und Herrenschuhe, Kinderschuhe), Sport- und Freizeitartikel (Campingartikel, Spielwaren, Kfz-Zubehör, Fahrradzubehör), Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Seifen, Parfüm, Waschmittel, Reinigungsmittel) und Bekleidung (Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung). Des Weiteren wurde hierin ausgeführt, dass die Verkaufsflächen für das Randsortiment 100 m² und für das Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) 600 m² betragen werden. Es handele es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs - vorrangig aus dem Trockensortimentsbereich - in „totaler Selbstbedienung“ anbiete. Der Umsatzschwerpunkt liege bei Nahrungs- und

Genussmitteln mit ca. 90 % des Gesamtumsatzes, die Marketingstrategie sei preisorientiert.

- 4 Unter dem 6. April 2006 erließ die Beklagte in Bezug auf die Mehrfamilienhäuser den beantragten Bauvorbescheid. Zugleich lehnte sie die Erteilung eines Vorbescheids für den Discounter mit der Begründung ab, es seien schädliche Auswirkungen auf mehrere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten (§ 34 Abs. 3 BauGB), die durch die Ausweisung im „Stadtentwicklungsplan Zentren 2009“ (STEP) der Beklagten den Status von „Schutzgebieten“ erlangt hätten. Besonders gefährdet seien aufgrund der relativen Nahlage des Vorhabens die sog. C-Zentren „L..... Markt“ und „P.....“, das sog. D-Zentrum „N.....“ und die straßenbegleitende Nahversorgungslage „M..... Straße“. Das Gutachten der Gesellschaft mbH vom Februar 2006, das die Beklagte in Auftrag gegeben habe, sei u. a. zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umverteilungsquoten bei den Versorgungszentren „N.....“ und „L..... Markt“ bei 12 - 13 % und bei der Nahversorgungslage „M..... Straße“ bei ca. 8 % liege.
- 5 Den gegen den ablehnenden Teil des Bescheids der Beklagten vom 6. April 2006 erhobenen Widerspruch der Klägerin wies das damalige Regierungspräsidium Leipzig mit Widerspruchsbescheid vom 3. März 2008 zurück. Die von der Beklagten als gefährdet angesehenen Zentren „L..... Markt“ und „N.....“ sowie die straßenbegleitenden Versorgungslage „M..... Straße“ seien als zentrale Versorgungsbereiche zu qualifizieren, die bei Realisierung des klägerischen Vorhabens schädlichen Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB ausgesetzt würden. Dies ergebe sich im Hinblick auf die ermittelten Umverteilungsquoten. Das Zentrum „L..... Markt“ werde charakterisiert durch ein breites Angebot im Nichtlebensmittelsektor; das Lebensmittelangebot umfasse hingegen nur einen sehr geringen Teil der Verkaufsfläche. Der Haupteinkaufsbereich befinde sich direkt am L..... Markt und werde durch überwiegend kleinflächige Betriebe im Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kultursektor (Theater) ergänzt. Als Magnetbetrieb fungiere ein ..- Drogeriemarkt am L..... Markt. Der Geschäftsbesatz entlang der D.....straße, O.....straße, M....straße und L..... Straße sei indes nicht durchgängig ausgebildet. Die städtebauliche Situation im Stadtteilzentrum sei insbesondere durch den Platz- bzw. Markttag der Geschäftslage geprägt. Der L..... Markt werde von mehrgeschossigen,

überwiegend sanierten Altbauten begrenzt. In diesem Bereich gebe es einen dichten Geschäftsbesatz. Das Stadtteilzentrum „L..... Markt“ bestehe derzeit aus 34 Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.290 m². Der Schwerpunkt des Verkaufsflächenangebotes liege im langfristigen Bedarfsbereich, wobei auf 16 Betriebe ca. 1.480 m² entfielen. Im nahversorgungsrelevanten Bereich gebe es zwölf Geschäfte mit insgesamt 650 m² Verkaufsfläche; im überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich seien sechs Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 170 m² vorhanden. Die Standortlage des geplanten Vorhabens sei zwar integriert, weise aber eine „klaren Autokundenorientierung“ auf. Angesichts der Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich würde das Vorhaben auch eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Es erschlosse nach seiner Standortlage und der Wettbewerbssituation ein Einzugsgebiet mit ca. 22.460 Einwohnern, die im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Kaufkraftpotenzial von ca. 34,6 Mio. € repräsentierten. Die Wettbewerbssituation sei im abgegrenzten Kerneinzugsgebiet bereits als ausgeprägt einzustufen. Neben vier Lebensmittel-Discountern außerhalb von Versorgungszentren sei im Nahversorgungszentrum „N.....“ auch ein Supermarkt ansässig. In der straßenbegleitenden Versorgungslage „M..... Straße“ befinde sich darüber hinaus ein weiterer Discounter. Im erweiterten Umfeld sei zudem auf die Wettbewerbswirkungen der zahlreichen Discounters in L..... und P..... hinzuweisen. Das Vorhaben der Klägerin müsse den notwendigen Umsatz über einen Umverteilungswettbewerb generieren, wodurch Lebensmittelanbieter außerhalb der Versorgungszentren „N.....“ und „L..... Markt“ mit Einbußen von 1,4 Mio. € und Anbieter innerhalb dieser Bereiche mit Einbußen von ca. 0,4 Mio. € rechnen müssten. Darüber hinaus würden etwa 0,4 Mio. € gegenüber den Lebensmittel-Anbietern in der straßenbegleitenden Versorgungslage „M..... Straße“ umverteilt.

- 6 Die am 4. April 2008 erhobene Klage auf Erteilung des beantragten Vorbescheids hat das Verwaltungsgericht Leipzig durch Urteil vom 25. November 2009 - 4 K 306/08 - mit der Begründung abgewiesen, die STEP-Zentren „L..... Markt“ und „N.....“ sowie die straßenbegleitende Nahversorgungslage „M..... Straße“ seien zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB. Vom Vorhaben der Klägerin seien schädliche Auswirkungen auf diese Bereich zu erwarten. Dies ergebe sich insbesondere durch den auf der Grundlage der Verkaufsflächenverhältnisse prognostizierten Kaufkraftabfluss.

7 Die Klägerin hat hiergegen am 7. Juni 2010 die vom Verwaltungsgericht wegen grundsätzlicher Berufung zugelassene Berufung eingelegt und nachfolgend - innerhalb der antragsgemäß mehrfach verlängerten Frist - begründet. Die Klägerin macht geltend, sie habe einen Anspruch auf den beantragten Vorbescheid. Insbesondere stehe der - im Berufungsverfahren allein streitige - § 34 Abs. 3 BauGB der Zulässigkeit des Vorhabens nicht entgegen. Das Verwaltungsgericht habe seine Prognoseentscheidung zum Kaufkraftabfluss unter Ausblendung des klägerseitig vorgelegten Gutachtens zur Umsatzverteilung fehlerhaft allein auf die Relation der Verkaufsflächen des Vorhabens und der betroffenen Zentren gestützt. Eine Vernachlässigung anderer Kriterien zur Feststellung des Kaufkraftabflusses sei lediglich bei evidenten Fällen zulässig. Eine solche Evidenz liege vor, wenn die vorgesehene neue Verkaufsfläche etwa 75 % der im Zentrum liegenden vorhandenen Gesamtverkaufsfläche desselben Sortiments betrage. Dies sei hier nicht der Fall. Das von der Klägerin - noch vor der Errichtung des nunmehr fertig gestellten K.....-Markts - eingeholte Gutachten belege eine Umverteilungsquote in Bezug auf den „L..... Markt“ von lediglich 3,1 %. Diese Umlenkungsquote sei nach der Eröffnung des K.....-Markts, der als starker Magnetbetrieb fungiere, noch weiter zu verringern. Die ohne Beweisaufnahme zugrunde gelegten Feststellungen des angegriffenen Urteils zur Nahversorgungslage „M..... Straße“ und zum Zentrum „N.....“ seien in mehrfacher Hinsicht unzutreffend; dies habe sich in der Beweisaufnahme des erkennenden Senats bestätigt.

8 Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 25. November 2009 - 4 K 306/08 - zu ändern und die Beklagte zur Erteilung des mit Antrag vom 5./6. September 2005 beantragten Bauvorbescheids zu verpflichten.

9 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

10 Die Berufung sei unbegründet. Das Verwaltungsgericht habe die Klage zu Recht abgewiesen. Es seien schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf die vom Senat in Augenschein genommenen Versorgungsbereiche zu befürchten; diese seien sämtlich als zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB anzusehen. Der in der Beweisaufnahme festgestellte teilweise Leerstand ändere daran nichts; es handele sich

um bloße Vorschädigungen. Solche Vorschädigungen lägen vor, wenn die Flächenproduktivität der Betriebe innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, insbesondere von dort vorhandenen Magnetbetrieben, so gering sei, dass bei weiteren Kaufkraftabflüssen mit Geschäftsaufgaben und entsprechenden Funktionsschwächungen für den zentralen Versorgungsbereich gerechnet werden müsse. Eine Vorschädigung eines Vorhabens zentralen Versorgungsbereichs liege im Weiteren erst recht dann vor, wenn dieser nicht nur durch in ihrer Existenz gefährdeten Betriebe gekennzeichnet sei, sondern dort tatsächlich bereits Leerstände eingetreten seien. Denn es gehe nicht um die Vorschädigung eines einzelnen Betriebes, sondern um die Vorschädigung eines Versorgungsbereichs als solchen. Der Umstand, dass im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen sei, ändert daran nichts. Bei Leerständen in einem vorhandenen zentralen Versorgungsbereich gehe es um genehmigte, baulich vorhandene und bestandsgeschützte Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Schon das Verwaltungsgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass es auf die Richtigkeit der vorliegenden Parteigutachten nicht ankomme. Denn das Verwaltungsgericht habe die Prognose zu den schädlichen Auswirkungen anhand eines Verkaufsflächenvergleichs getroffen. Dies sei nicht zu beanstanden. Es habe die projektierte Errichtung eines K.....-Vollsortimenters berücksichtigt, der nach der Baugenehmigung über eine Verkaufsfläche von 3.800 m² Verkaufsfläche verfügen dürfe, wovon 2.450 m² für den Lebensmittelbereich vorgesehen seien.

- 11 Die Beweisaufnahme habe bestätigt, dass nicht nur der „L..... Markt“, sondern auch der westlich des Vorhabengrundstücks gelegene Bereich „N.....“ sowie der östliche gelegene Bereich „M..... Straße“ zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB zu qualifizieren seien. Es handele sich jeweils um eng zusammenliegende und abgrenzbare Bereiche mit zahlreichen - im Schriftsatz vom 13. Januar 2014 im Einzelnen aufgeführten - Einzelhandelsnutzungen mit ergänzenden Nutzungen, wie sie für zentrale Versorgungsbereiche typisch seien.
- 12 Ohne dass es dafür noch der Einholung eines Sachverständigengutachtens bedürfte, sei aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten davon auszugehen, dass das von der Klägerin geplante Vorhaben gegen § 34 Abs. 3 BauGB verstoße und daher unzulässig sei. Von dem Vorhaben an dem isoliert gelegenen, jedoch fußläufig von allen drei zentra-

len Versorgungsbereichen erreichbaren Standort seien schädliche Auswirkungen i. S. der vorgenannten Regelung zu erwarten. Dies ergebe sich insbesondere im Hinblick auf die Lage, das Warensortiment (Nahrungs- und Genussmittel) und die Größe des klägerischen Vorhabens (Verkaufsfläche rund 794 m²) in Relation zu der Verkaufsfläche der Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und der damit verbundenen Auswirkungen auf die bereits vorgeschädigten Bereiche.

- 13 Der Senat hat nach dem ersten Termin zur mündlichen Verhandlung vom 24. November 2011 am 13. September 2013 einen Beweisbeschluss erlassen und im Termin vom 3. Dezember 2013 die Umgebung des Vorhabens im Versorgungsraum Südwest und Altwest der Beklagten zu der Frage in Augenschein genommen, ob zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB vorliegen, für die schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Insoweit wird auf die Niederschrift vom 3. Dezember 2013 verwiesen (Gerichtsakte Band. III, S. 458 ff.). In diesem Termin haben die Beteiligten übereinstimmend auf weitere mündliche Verhandlung verzichtet.
- 14 Die Beklagte hat sich mit Schriftsatz vom 13. Januar 2014 (S. 13) u. a. zum Ergebnis der Beweisaufnahme sowie zur Auslegung von § 34 Abs. 3 BauGB geäußert und die Erhebung eines nicht näher bezeichneten Beweises über Kaufkraftabflüsse „in den westlich und östlich gelegenen zentralen Versorgungsbereichen N..... und/oder M..... Straße“, die „eine Aufgabe der dort vorhandenen Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zur Folge haben“, „für den Fall“ beantragt, dass der erkennende Senat dem Vorbringen der Beklagten über zu erwartende schädliche Auswirkungen auf diese beiden Bereiche nicht folgen sollte.
- 15 Die Klägerin hat sich mit Schriftsatz vom 14. Februar 2014 ergänzend geäußert. Die in Augenschein genommenen Ortslagen N..... und M..... Straße seien jedenfalls im Zeitpunkt der Beweisaufnahme keine zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB. Die Unternehmensansammlung in N..... habe keine über den Nahbereich hinausgehende Bedeutung, sondern sei auf die Versorgung von Anwohnern ausgerichtet, u. a. auf ältere Menschen, die auf fußläufige Einkaufsmöglichkeiten angewiesen seien. Eine Konkurrenzsituation zum Vorhaben der Klägerin scheidet offenkundig aus; eine eventuelle Umlenkungsquote sei städtebaulich irrelevant. Im Bereich der M..... Straße seien so gut wie keine Versorgungseinrichtungen mehr

vorhanden; auf frühere Nutzungen in „grauer Vorzeit“ komme es nicht an. Ein angeblicher zentraler Versorgungsbereich an der M..... Straße habe die Beklagte offenbar auch nicht daran gehindert, eine Baugenehmigung für einen Lidl-Markt in etwa 700 m Entfernung stadtauswärts zu erteilen. Dieser Discounter ähnele dem Vorhaben der Klägerin sowohl in seinen Ausmaßen als auch in seinem Sortiment. Der Beklagten sei zuzugestehen, dass es in der Ortslage L..... Markt zum Zeitpunkt der Beweisaufnahme nunmehr einen zentralen Versorgungsbereich gebe. Nennenswerte Leerstände in diesem Bereich gebe es jedoch nicht; zentrenschädliche Auswirkungen des klägerischen Vorhabens seien nicht einmal auf der Grundlage des letzten Schriftsatzes der Beklagten zu erwarten.

- 16 Wegen des Sachverhaltes im Übrigen wird auf die Behördenakten und die Gerichtsakte Bezug genommen, die zum Gegenstand des Verfahrens gemacht wurden.

Entscheidungsgründe

- 17 Der Senat kann mit Einverständnis der Beteiligten ohne weitere mündliche Verhandlung entscheiden (§ 125 Abs. 1 i. V. m. § 101 Abs. 2 VwGO). Die von der Beklagten mit Schriftsatz vom 13. Januar 2014 hilfsweise beantragte Durchführung einer weiteren Beweisaufnahme hinsichtlich der von ihr als zentrale Versorgungsbereiche angesehenen Bereiche „N.....“ und „M..... Straße“ steht dem nicht entgegen (s. u.); auch einer erneuten mündlichen Verhandlung bedurfte es nicht.
- 18 Die zulässige Berufung der Klägerin ist begründet.
- 19 Nach der Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Berufungsentscheidung ist die zulässige Verpflichtungsklage auf Erteilung des Bauvorbescheids für den Lebensmittel-Discounter begründet (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).
- 20 Die Klägerin hat einen Anspruch auf die Erteilung des beantragten Vorbescheids. Nach § 75 Satz 1 SächsBO ist auf Antrag des Bauherren zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Die Voraussetzungen hierfür sind hinsichtlich der von der Klägerin zur Entscheidung gestellten „einzelnen Frage“ erfüllt. Insbesondere steht der zwischen den Beteiligten im Berufungsverfahren allein streitige § 34

Abs. 3 BauGB der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Innenbereichsvorhabens nicht entgegen.

- 21 Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Dies ist zum Zeitpunkt der Berufungsentscheidung nicht der Fall.
- 22 Zutreffend hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass § 34 Abs. 3 BauGB nach seinem Normzweck auch auf Einzelhandelsbetriebe anwendbar ist, die - wie hier - die Schwelle zur Großflächigkeit nicht erreichen (UA S. 7 Mitte). Mit dem dies bestätigenden Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Dezember 2009 (- 4 C 2.08 -, BVerwGE 136, 10, Rn. 12) geht der erkennende Senat weiter davon aus, dass § 11 Abs. 3 BauNVO auch keine Vermutung des Inhalts entnommen werden kann, dass nicht großflächige Betriebe in der Regel keine schädlichen Auswirkungen i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB haben. Die als „städtebauliche Fernwirkungen“ bezeichneten Auswirkungen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sind vielmehr auch bei nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Wege einer auf die Umstände des Einzelfalls abstellenden Prognose zu ermitteln (BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 2009 a. a. O.).
- 23 Entgegen den Ausführungen der Beklagten steht § 34 Abs. 3 BauGB dem Vorhaben der Klägerin jedoch deshalb nicht entgegen, weil es sich im Zeitpunkt der Berufungsentscheidung weder bei dem sog. D-Zentrum „N.....“ (STEP S. 105) noch bei der Nahversorgungslage „M..... Straße“ (STEP S. 103) um zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB handelt (1.) und nicht zu erwarten steht, dass schädliche Auswirkungen von dem Vorhaben der Klägerin auf den zentralen Versorgungsbereich des sog. C-Zentrums „L..... Markt“ (STEP S. 104) ausgehen (2.). Andere Versorgungslagen, auf die das Vorhaben schädliche Auswirkungen haben könnte, stehen im Berufungsverfahren nicht mehr im Streit.
- 24 1. Zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine

Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwG, Urt. v. 11. Oktober 2007 - 4 C 7.07 -, juris).

- 25 Für die Beurteilung der Frage, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen (vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 20. November 2006 - 4 B 50.06 - juris Rn. 9). Zentralität kann durchaus kleinteilig sein (BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 2009 a. a. O. Rn. 7).
- 26 Nach Sinn und Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Ob dies der Fall ist, hängt wiederum von Struktur und Größe der Gemeinde ab. Ein zentraler Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB erfordert darüber hinaus eine integrierte Lage. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen (BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 2009 a. a. O. Rn. 9). Für die Einordnung eines Gebiets als zentraler Versorgungsbereich sind allein die tatsächlichen Ver-

hältnisse maßgebend (BVerwG, Beschl. v. 12. Juli 2012 - 4 B 13.12 -, juris Rn. 5 ff. m. w. N. Senatsurt. v. 22. März 2013 - 1 A 502/12 -, juris Rn. 33).

27 Ausgehend von diesen Maßstäben handelt es sich weder bei dem sog. D-Zentrum „N.....“ noch bei der sog. Nahversorgungslage „M..... Straße“ um zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB. Dies steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme vom 3. Dezember 2013 zur Überzeugung des Senats fest.

28 Die Betriebe im Bereich des sogenannten D-Zentrums „N.....“ haben keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Dies gilt auch für den Einzelhandel und die angebotenen Dienstleistungen in dem Eckgebäude L..... Straße/S..... Straße. Unstreitig befinden sich hier auch Einrichtungen der Volksfürsorge, zu denen ein Altenpflegeheim, eine Begegnungsstätte, ein Ort für betreutes Wohnen und eine Kindertagesstätte gehören. Die dort angebotene ärztliche Versorgung, die Filiale der Firma Kind und die Physiotherapie dienen erkennbar - zumindest ganz überwiegend - den Personen, die in den Einrichtungen der Volksfürsorge an dieser Stelle leben. Auch der Einzelhandel und das Angebot an Dienstleistungen im Erdgeschoss dienen vor allen dieser Personengruppe. Dies gilt auch in Bezug auf den Konsum-Markt. Soweit für dessen Kunden eine Tiefgarage zur Verfügung steht, ändert dies an dieser Beurteilung nichts. Des Weiteren dienen auch die Geschäftseinrichtungen und Restaurantbetriebe zwischen S..... Straße und der G.....-straße nicht der Versorgung der Bevölkerung über den Nahbereich hinaus. Mit dem Spielsalon, dem Bestattungshaus, dem Schuhservice, dem Dönerladen, der Änderungsschneiderei und dem Asia-Imbiss, dem Friseurgeschäft, dem Minimarkt mit einem Schnellimbiss gibt es in diesem Bereich auch kein umfassendes Angebot von Dienstleistungen, wie es in einem zentralen Versorgungsbereich einer Großstadt typischerweise zu erwarten ist. Eine funktionelle Einheit zwischen diesen Betrieben ist im Übrigen nicht zu erkennen. Auch besteht eine solche funktionelle Einheit nicht mit den Betrieben im Eckgebäude L..... Straße/S..... Straße.

29 Für den Bereich des sog. D-Zentrums „N.....“ hat die Inaugenscheinnahme Folgendes ergeben (Niederschrift v. 3. Dezember 2013, S. 1- 3): Der im STEP bezeichnete strukturprägende Einzelhandelsbetrieb befindet sich in einem fünfgeschossigen Eckgebäude L..... Straße/S..... Straße, das über eine Tiefgarage verfügt. Im

Erdgeschoss steht eine Reihe von Geschäftslokalen leer. An der S..... Straße befinden sich im Erdgeschoss ein sogenannter „T...-Markt“, bei dem es sich dem äußeren Anschein um einen „1-Euro-Discount“ handelt. Des Weiteren gibt es an der S..... Straße einen Friseursalon (R.....), ein Büro der Immobilien, ein Büro der Volkssolidarität und im Eckbereich S..... Straße/L..... Straße ein Reisebüro. Im Inneren des Eckgebäudes befindet sich im Erdgeschoss ein Fußgängerbereich, an dem ein Geschäft für Textilwaren- und Geschenkartikel, eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Konsum mit einem Lebensmittelsortiment und einer Bäckerei liegen. An den Fußgängerbereich im Innern des Eckhauses grenzen ebenfalls leerstehende Geschäftslokale. Von der L..... Straße aus können u. a. eine Bäckerei und eine Apotheke in dem Gebäude erreicht werden. Des Weiteren liegen an dieser Straße ein Blumenladen und eine Filiale der Firma K..... Schilder an dem Gebäude weisen auf Arztpraxen, ein Ärztezentrum, das sogenannte Forum L....., die M..... Apotheke, die Bäckerei und Konditorei K....., ein Geschäft für Textilien und Geschenkartikel, ein Motorradgeschäft mit dem Zusatz „.....“ sowie auf Parkplätze für den K..... hin. Im Eckbereich des Gebäudes befindet sich darüber hinaus eine ... Packstation. In dem Gebäudekomplex gibt es - hierin besteht auch zwischen den Beteiligten Einigkeit - verschiedene Einrichtungen der Volkssolidarität. Hierzu gehört ein Altenpflegeheim, eine Begegnungsstätte, ein Ort für betreutes Wohnen und eine Kindertagesstätte. An der Fassade des Gebäudes an der L..... Straße sind auch Werbetafeln für eine Physiotherapie und eine Ergotherapie vorhanden. Gegenüber dem Gebäude befinden sich an der L..... Straße ein Busbahnhof und ein Betriebsgelände der Städtischen Verkehrsbetriebe.

- 30 Im Bereich auf der anderen Seite der L..... Straße zwischen S..... Straße und der G.....straße, der nach dem STEP ebenfalls noch zum D-Zentrum „N.....“ gehört, befindet sich ein Eckgebäude mit einem Spielsalon, ein Bestattungshaus, ein Schuhservice, ein Dönerladen, eine Änderungsschneiderei und ein Ladenlokal, das für einen Reifenhandel wirbt, wobei dieses Ladenlokal augenscheinlich wegen Umbauarbeiten nicht genutzt wird. Des Weiteren gibt es dort einen Asia-Imbiss, ein Friseurgeschäft und einen sog. Minimarkt mit einem Schnellimbiss. Von der Ecke G.....straße/L..... Straße ist im weiteren Bereich stadtauswärts ein Gebrauchsgütermarkt zu erkennen. In diesem Bereich ist die L..... Straße, die zum Zeitpunkt der Beweisaufnahme umgebaut wurde, beidseitig mit geschlossener Bebau-

ung umgeben. Die L..... Straße befindet sich derzeit in Umbau. Auf ihr findet Straßenbahnverkehr statt.

31 Auch im Bereich des sog. Nahversorgungszentrums „M..... Straße“ gibt es kein umfassendes Angebot von Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen, wie es in einem zentralen Versorgungsbereich einer Großstadt (hier: einem Oberzentrum) typischerweise zu erwarten ist. Die in Augenschein genommenen Betriebe wie das Spiele-Center, das An- und Verkaufsgeschäft, der Pizza-Service, der Schnellimbiss, die Änderungsschneiderei, der Friseursalon, das Nagelstudio, das Textil-Geschäft und das Eiscafé sind für die Versorgungsfunktion unter städtebaulichen Gesichtspunkten von untergeordneter Bedeutung. Art und Umfang des Warenangebots und der angebotenen Dienstleistungen sind insoweit nicht geeignet, um dem hier in Rede stehenden Bereich die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs zu vermitteln. Nichts anderes ergibt sich im Hinblick auf den Textildiscount (...), den sich daran anschließenden T...-Markt und den N...-Markt. Auch diese Betriebe sind im Hinblick auf Art und Umfang des Warenangebots nicht geeignet, für die jenseits des unmittelbaren Nahbereichs lebende Bevölkerung eine zentrale Versorgungsfunktion zu übernehmen. Keiner der im Bereich des sog. Nahversorgungszentrums „M..... Straße“ angesiedelten Betriebe lässt sich als Frequenzbringer oder Magnetbetrieb qualifizieren. Im Übrigen bilden die Betriebe hier keine hinreichende funktionelle Einheit. Sie bieten ihre Waren oder Dienstleistungen je für sich an, ohne im erforderlichen Maße über Synergieeffekte des gemeinsamen Standortes nutzen zu können.

32 Die Inaugenscheinnahme im Bereich der sog. Nahversorgungslage „M..... Straße“ hat Folgendes ergeben: Im Bereich der der G..... gibt es eine Tiefgarage, die nach Angaben der Klägerin zu einem - mittlerweile geschlossenen - Aldi Markt gehört hat, sowie einen N...-Markt im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes. Im Haus daneben befinden sich ein Nagelstudio und ein Geschäft für Textilien, Geschenkwaren und Schuhe. Es schließt sich eine Einfahrt an, die dem äußeren Anschein nach für den N...-Markt genutzt wird. Im Bereich um die G..... und der M.....straße liegen an der L..... Straße ein Spiele-Center, ein An- und Verkauf, ein Pizza-Service sowie ein weiterer Schnellimbiss, eine Änderungsschneiderei, ein Friseursalon, ein Nagelstudio, ein Textil-Geschäft und ein Eiscafé. Einige Ver-

kaufsf lächen sind ungenutzt. Auf der M..... Straße südlich der L..... Straße verläuft eine Fußgängerzone. Hier befindet sich - seit langer Zeit leerstehende - ehemalige Kaufhaus H... Gegenüber diesem Kaufhaus liegt an der M..... Straße ein Textildiscount (...), an den sich ein T...-Markt und eine Fahrschule anschließen. Im Gebäude neben dem ehemaligen Kaufhaus H... gibt es ungenutzte Flächen im Erdgeschoss. An der nördlich der L..... Straße verlaufenden M..... Straße liegt in der Nähe der Kreuzung L..... Straße/M..... Straße eine Sparkassenfiliale (G.....straße/M..... Straße), ein Bestattungsinstitut, eine Spielothek und ein Umzugsladengeschäft. Im Erdgeschoss des Hauses M..... Straße befindet sich ein Dessous-Laden. Es schließen sich ein Asia-Imbiss, ein Paketshop und ein Versandhandel an. Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich ein Geschäft der K..... Gesellschaft, ein weiteres Bestattungshaus sowie ein Blumengeschäft. Es gibt zudem ein altes Kaufhaus, das offensichtlich seit längerem leer steht. Im Bereich der Kreuzung A.....straße befindet sich eine „Raucherkneipe“ („.....“). Am Eckgebäude H...straße/M..... Straße befindet sich ein Minishop für Tabakwaren und Getränke; gegenüber liegt eine Apotheke.

- 33 Bei einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten sind die Bereiche um das sog. D-Zentrum „N.....“ und der sog. Versorgungslage „M..... Straße“ nicht als räumlich abgrenzbare Bereiche auf dem Gebiet der Beklagten zu qualifizieren, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommen.
- 34 Bei dieser Beurteilung kommt es nicht darauf an, ob sich die in Rede stehenden Bereiche bei Abbau der Leerstände oder bei Änderung der Nutzung so entwickeln könnten, dass sie als zentrale Versorgungszentrum im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB qualifiziert werden müssten. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten (BVerwG, Beschl. v. 12. Juli 2012 a. a. O., Rn. 4). Deshalb ist es nicht von entscheidender Bedeutung, ob nach dem Zentrenkonzept der Beklagten zentrale Versorgungszentren entstehen sollen. Bloße Planungen sind für die Frage, ob ein Versorgungsbereich vorliegt oder nicht, nicht maßgeblich. Im Hinblick darauf kann auch das Gebäude, das das Kaufhaus H... als Verkaufsstätte nutzte, nicht für die Annahme eines zentralen Versorgungszentrums fruchtbar gemacht werden. Das Vorhandensein der bloßen baulichen Infra-

struktur ist für sich genommen für die rechtliche Beurteilung nicht ausschlaggebend. Ein Bereich kann die Eigenschaft eines zentralen Versorgungsbereichs im Zuge tatsächlicher Veränderungen wieder verlieren. Soweit die sog. Nahversorgungslage „M..... Straße“ jemals die Eigenschaft eines zentralen Versorgungsbereichs i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB hatte, wie es das Verwaltungsgericht angenommen hat, hat es diese Eigenschaft jedenfalls im Zeitpunkt der Beweisaufnahme wieder verloren. Nichts anderes ergibt sich aus dem Vorbringen der Beklagtenseite. Zwar trifft zu, dass Vorschädigungen von zentralen Versorgungsbereichen bei der Prüfung von § 34 Abs. 3 BauGB zu beachten sind. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Bereiche nach wie vor als zentrale Versorgungsbereichen zu qualifizieren sind. Dies ist hier nicht der Fall. Dabei verkennt der Senat nicht, dass ein bestimmter Prozentsatz von Leerstand nicht unbedingt zum Verlust der Eigenschaft des zentralen Versorgungsbereichs führen muss.

- 35 2. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in einer Gemeinde sind dann im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten, wenn ein Vorhaben deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. Oktober 2007 - 4 C 7.07 -, juris Rn. 14). Tatsachengerichte haben bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB zur Feststellung der schädlichen Auswirkungen des Vorhabens eine Prognoseentscheidung zu treffen. Dabei sind ökonomische Zusammenhänge zu ermitteln und im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz zu bewerten (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. Oktober 2007 a. a. O., Rn. 16). In die Prognose, ob das Vorhaben schädliche Auswirkungen haben wird, sind bei Einzelhandelsbetrieben des Weiteren die voraussichtliche Umsatzumverteilung zu berücksichtigen. In der obergerichtlichen Rechtsprechung werden dabei erst Umsatzumlenkungen von etwa 10 % als entsprechend gewichtig angesehen (vgl. BayVGH, Urt. v. 14. April 2011 - 2 BV 10.397 -, juris Rn. 37). Marktgutachten sind eine taugliche Methode, um den durch das Vorhaben bedingten voraussichtlichen Kaufkraftabfluss an Hand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren. Kaufkraftabflüsse sind geeignet, die städtebaulich relevanten schädlichen Auswirkungen im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB zu konkretisieren. Es gibt jedoch auch andere Methoden, die sich im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten als geeignet erweisen können, um zu beurteilen, ob die ökonomischen

Fernwirkungen eines Vorhabens die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen können (BVerwG, Urt. v. 11. Oktober 2007 a. a. O., Rn. 21).

- 36 Die Entscheidung, anhand welcher Methode ein voraussichtlicher Kaufkraftabfluss prognostisch ermittelt wird bzw. der Überprüfung zugrunde gelegt wird, ob die von der Genehmigungsbehörde verwandte Methode zur Prognose städtebaulich relevanter Funktionsstörungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu beanstanden ist, obliegt grundsätzlich dem Tatsachengericht. Die von ihm herangezogene Methode ist revisionsrechtlich hinzunehmen, wenn die Wahl der Kriterien nicht von einem Rechtsirrtum infiziert ist, gegen Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verstößt oder sonst zu einer schlechthin ungeeigneten Ermittlungsmethode führt (BVerwG a. a. O.).
- 37 Bei der Prognoseentscheidung neben den voraussichtlichen Kaufkraftabflüssen oder Umsatzumlenkungen alle Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen. Dazu zählt auch ein Verkaufsflächenvergleich (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 2009 a. a. O.). Dem Verkaufsflächenvergleich kann eine gewisse Indizwirkung dafür beigemessen werden, ob das Vorhaben in beachtlichem Umfang Kundschaft von den im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Frequenzbringern abziehen wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. Oktober 2007 a. a. O., Rn. 25; Urt. v. 17. Dezember 2009 a. a. O.). Die Aussagekraft eines solchen Verkaufsflächenvergleichs darf jedoch nicht überbewertet werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 2009 a. a. O.).
- 38 Des Weiteren können als weitere städtebaulich relevante Umstände des Einzelfalls in den Blick zu nehmen sein: Die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich, die Bedeutung der Frequenzbringer und Magnetbetriebe im Versorgungsbereich, das Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs und die Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte (BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 2009 a. a. O.).
- 39 Im Hinblick auf die grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts ist bei der Prüfung des § 34 Abs. 3 BauGB jedoch zu beachten, dass § 34 Abs. 3 BauGB nur vor schädlichen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens schützt (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 2009 a. a. O.) und nur die diejenigen Auswirkungen eines Vor-

habens zugrunde zu legen sind, die typischerweise von einem Betrieb der zur Genehmigung gestellten Art an der betreffenden Stelle zu erwarten sind. Die Beurteilung wird im Wesentlichen auf den Angaben in den Bauvorlagen und der Sortimentsbeschreibung aufbauen.

- 40 Sind im Einzugsbereich eines zentralen Versorgungsbereichs in räumlicher Nähe an anderer Stelle bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden, dürfen diese bei der Gesamtbetrachtung nicht unberücksichtigt bleiben (vgl. BVerwG, Urt. v. 12. Februar 2009 - 4 B 3.09 -, juris). Schädliche Auswirkungen im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB können sich auch daraus ergeben, dass das geplante Vorhaben zusammen mit bereits vorhandenen Betrieben eine Beeinträchtigung des geschützten zentralen Versorgungsbereichs bewirkt. Denn ein gerade noch unbedenkliches Nebeneinander eines Einzelhandelsbetriebs an einem Standort in räumlicher Nähe zum Versorgungsbereich kann durch das Hinzutreten eines weiteren Vorhabens in eine städtebaulich beachtliche Schädigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs umschlagen (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 2009 a. a. O.).
- 41 Bei Anwendung dieser Maßstäbe sind bei der hier gebotenen umfassenden Wertung der städtebaulich relevanten Umstände durch die Verwirklichung des Vorhabens keine beachtlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs „L..... Markt“ zu erwarten. Zu dieser Feststellung konnte der Senat gelangen, ohne Beweis durch einen Sachverständigen zu erheben.
- 42 Das von der Beklagten im Verwaltungsverfahren eingeholte Gutachten der ... vom Februar 2006 steht dem nicht entgegen. Dieses Gutachten (Seite 43) kam zwar seinerzeit zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben der Klägerin schädliche Auswirkungen für das Zentrum „L..... Markt“ zu erwarten seien. Dieses Gutachten vermag die Prognose, dass schädliche Auswirkungen i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind, jedoch aus mehreren Gründen nicht zu rechtfertigen. Soweit das ...-Gutachten aus dem Jahre 2006 in Bezug auf den „L..... Markt“ von einer Umverteilungsquote von ca. 10 % ausgeht, beruht es auf tatsächlichen Annahmen, die im Zeitpunkt der Berufungsentscheidung nicht mehr zutreffen. Für das Gutachten resultiert dieser hohe Prozentsatz „in erster Linie“ aus dem „derzeit geringen Umsatz mit Lebensmitteln“. Dabei geht es davon aus, dass das Zentrum „L..... Markt“ durch ein breites Angebot

„im Nichtlebensmittelsektor“ charakterisiert werde „und das Lebensmittelangebot nur einen sehr geringen Teil der Verkaufsfläche umfasse“ (Seite 19). Dies trifft nicht mehr zu. Die Beweisaufnahme im Berufungsverfahren hat ergeben, dass zum zentralen Versorgungsbereich seit 2011 nunmehr das Warenhaus „K.....“ (L..... Markt.) mit ca. 220 Parkplätzen gehört, das nach den unbestrittenen Angaben der Beklagten über mehr als 2.400 m² Verkaufsfläche allein für den Lebensmittelbereich verfügt. Durchgreifende Zweifel an der Aussagekraft des ...-Gutachtens von 2006 bestehen auch deshalb, weil es nur einen ..-Drogeriemarkt als Magnetbetrieb ausgemacht hat, der nicht mit dem geplanten Discounter in unmittelbarem Wettbewerb stehen würde, und auch sonst nichts dafür spricht, dass die Betriebsaufgabe eines Frequenzbringers hinreichend wahrscheinlich ist (vgl. dazu OVG NRW, Urt. v. 15. Februar 2012 - 10 A 1770/09 -, juris Rn. 72). Des Weiteren liegt dem ...-Gutachten die Annahme zugrunde, dass im mittelfristigen Bedarfsbereich sechs Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 170 m² vorhanden seien, wobei die Verkaufsfläche für den Nahrungs- und Genussmittelbereich 175 m² betrage (Seite 20). Allerdings geht aus dem Gutachten nicht hervor, ob bzw. inwieweit sich das angebotene Warensortiment des geplanten Discounters, in dem auf 600 m² Nahrungs- und Genussmittel im Trockensortimentsbereich und auf 100 m² sogenannte Aktionsware (u. a. Bekleidung, Schuhe, Camping- und Freizeitartikel, Heimtextilien, Hausrat, Bücher, Schreibwaren, Hobbyartikel) angeboten werden sollen, sich mit dem Warensortiment der Anbieter deckt, die damals zu dem zentralen Versorgungsbereich „L..... Markt“ gehörten.

43 Nach Überzeugung des Senats sind jedenfalls im Zeitpunkt der Berufungsentscheidung keine städtebaulich relevanten Umverteilungseffekte oder Kaufkraftabflüsse zu lasten des „L..... Markt“ zu erwarten. Dies ergibt sich aus einem Verkaufsflächen- und Sortimentsvergleich, der Entfernung des Vorhabenstandortes zum „L..... Markt“, der Bedeutung des Warenhauses K..... als Magnetbetrieb und Frequenzbringer und die Synergieeffekte, welche die Anbieter am „L..... Markt“ durch den günstigen Standort nutzen können, im Vergleich zur Situation am Vorhabenstandort.

44 Allein das Warenhaus K..... verfügt nach Angaben der Beklagten über eine Gesamtverkaufsfläche von 3.800 m², während der geplante Discounter lediglich über eine Verkaufsfläche von 700 m² bzw. nach Auffassung der Beklagten von 794 m² verfügen

soll. Damit hat der Discounter insgesamt - je nach Betrachtungsweise - nur ca. 18 bis 21 % der Verkaufsfläche des Warenhauses K..... Vergleicht man die Verkaufsfläche des geplanten Discounters mit der Gesamtverkaufsfläche am L..... Markt, die im ...- Gutachten von 2006 ohne Berücksichtigung des K..... mit 2.290 m² angegeben wurde, liegt der Prozentsatz der Verkaufsfläche des klägerischen Vorhabens noch wesentlich darunter. Allein diese Verkaufsflächenrelation kann hier für sich genommen nicht für die Annahme fruchtbar gemacht werden, dass schädliche Auswirkungen vom Vorhaben der Klägerin auf den zentralen Versorgungsbereich „L..... Markt“ ausgehen. Insbesondere kann im Hinblick darauf bereits nicht erwartet werden, dass das Warenhaus K..... als Magnetbetrieb und Frequenzbringer geschädigt werden könnte. Dieses Warenhaus verfügt über rund 2.400 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich, während bei dem geplanten Discounter auf dem Vorhaben Grundstück lediglich 600 m² vorgesehen sind. Bereits diese Verkaufsflächenrelation spricht nach den Umständen des Falles gegen die Annahme, dass das Warenhaus als Magnetbetrieb durch die Realisierung des Vorhabens in Bedrängnis kommen und insoweit schädlichen Auswirkungen ausgesetzt sein könnte. Bestätigt wird diese Einschätzung allerdings durch den Vergleich der Sortimente: K..... vertreibt neben preisgünstigen Handelsmarken auch Herstellermarken, wobei das Warenangebot von K..... deutlich größer ist als bei dem geplanten Discounter, dessen Lebensmittelbereich vorwiegend durch ein preisgünstiges Trockensortiment geprägt ist. Dementsprechend sind die Sortimente auch nicht im Wesentlichen deckungsgleich; die Angebote richten sich - zumindest partiell - nicht an das gleiche Kundensegment. Auch hinsichtlich des Randsortiments im geplanten Discounter ist allein im Hinblick darauf, dass dieses Sortiment dort auf einer Verkaufsfläche von 100 m² angeboten werden soll, während im K..... für das Angebot im Nichtlebensmittelbereich nach unbestrittenen Angaben der Beklagten weit mehr als das Zehnfache (ca. 1.350 m²) zur Verfügung stehen, auch insoweit nicht davon auszugehen, dass die Realisierung des Vorhabens der Klägerin bei dem Warenhaus K..... zu beachtlichen negativen Auswirkungen führt.

- 45 Insoweit sind die Voraussetzungen, unter denen sich nennenswerte Umverteilungseffekte zulasten des K..... einstellen könnten, nicht erfüllt. Dass in dem zentralen Versorgungsbereich am „L..... Markt“ durch die Realisierung des Vorhabens ein Magnetbetrieb und großer Frequenzbringer gefährdet wird, ist auch ansonsten nicht

ersichtlich. Dafür, dass andere Anbieter am „L..... Markt“ durch das Vorhaben der Klägerin in städtebaulich beachtlicher Weise nachteilig betroffen sein könnten, gibt es schon im Hinblick auf das je verschiedene Sortiment im Nichtlebensmittel und die oben angesprochene Gesamtverkaufsflächenrelation keine hinreichenden Anhaltspunkte. Diese Einschätzung wird zusätzlich gestützt durch die in der Beweisaufnahme des Senats festgestellte besondere Attraktivität des Standortes für Konsumzwecke. Im Hinblick auf die Vielzahl an Anbietern am „L..... Markt“, die dort neben dem K..... noch vorhanden sind, treten hier zugunsten des Einzelhandels offensichtliche positive Synergieeffekte auf. Solche Effekte sind im Bereich des Vorhabenstandorts nicht einmal ansatzweise vorhanden. Auch wenn der Vorhabenstandort vom „L..... Markt“ fußläufig erreichbar ist, wie es die Beklagte hervorhebt, ist es nach Überzeugung des Senats nicht hinreichend wahrscheinlich, dass Kunden des „L..... Markts“, die von den dortigen guten Parkmöglichkeiten Gebrauch gemacht haben, allein wegen des - vergleichsweise bescheidenen - Warenangebots im geplanten Discounter mit seiner Verkaufsfläche von unter 800 m² einen Fußweg von rund 15 Minuten (vgl. Niederschrift v. 3. Dezember 2013, S. 5) in Kauf nehmen.

- 46 Die Prognose, dass hier keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind, korrespondiert im Übrigen mit dem klägerseitig im Verwaltungsverfahren vorgelegten Gutachten aus dem Jahr 2005. Dieses Gutachten kam - noch ohne Berücksichtigung des K.....-Warenhauses - zu einer städtebaulich irrelevanten Umverteilungsquote von ca. 3 % zulasten des „L..... Markts“.
- 47 Nach den Ausführungen in ihrem letzten Schriftsatz vom 13. Februar 2014 geht offenbar auch die Beklagte nicht mehr vom Vorliegen „schädlicher Auswirkungen“ des Vorhabens i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB auf den „L..... Markt“ aus. In diesem Schriftsatz hat die Beklagte die Erhebung eines - nicht näher bezeichneten - „Beweises“ über Kaufkraftabflüsse in den Bereichen „N.....“ und „M..... Straße“ ausdrücklich nur für den Fall beantragt, dass der erkennende Senat ihrem Vorbringen über zu erwartende nachteilige Auswirkungen auf diese beiden Bereiche nicht folgen sollte.

- 48 Einer solchen Beweiserhebung bedurfte es jedoch nicht. Ein ordnungsgemäßer Beweis Antrag im schriftlichen Verfahren liegt nicht vor, weil die Beklagte kein Beweismittel genannt hat. Soweit sie nach dem Verzicht auf weitere mündliche Verhandlung schriftsätzlich sinngemäß die Einholung eines Sachverständigengutachtens beantragt hat, ist die von ihr formulierte Bedingung nicht eingetreten - und die unter Beweis gestellte Tatsache (Kaufkraftabfluss) nicht entscheidungserheblich - weil es weder bei dem Bereich „N.....“ noch bei der „M..... Straße“ um zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB handelt (s. o.). Außerhalb des Anwendungsbereichs dieser Regelung sind die in Rede stehenden Kaufkraftverschiebungen städtebaulich unerheblich.
- 49 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 50 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil Gründe gemäß § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsERVerkVO einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich

anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

Beschluss vom 13. Mai 2014

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 89.415 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat die Höhe der erstinstanzlichen Festsetzung zugrunde legt.
- 2 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

Ausgefertigt:

Bautzen, den

Sächsisches Oberverwaltungsgericht