



6/10

**Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA Einkaufsparks
in Sankt Augustin im Rahmen des Stadtentwicklungsprojekts
'Urbane Mitte Sankt Augustin'**

Erwiderung zu den Stellungnahmen im Rahmen
des Bebauungsplanverfahrens

6/10.11.11

im Auftrag der

Jost Hurler Beteiligungs- und
Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens-
und Kommunalberatung mbH

Hamburg, 7. November 2011



**Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA Einkaufsparks
in Sankt Augustin im Rahmen des Stadtentwicklungsprojekts
'Urbane Mitte Sankt Augustin'**

Erwiderung zu den Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Projektnummer	08DLP1110
Exemplarnummer	01
Auftraggeber	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Auftragnehmer	Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg Telefon: 0 40 / 64 55 77 - 0 Telefax: 0 40 / 64 55 77 - 33 info@dr-lademann-partner.de www.dr-lademann-partner.de
Projektleitung	Uwe Seidel
unter Mitarbeit von	Halina Gebert



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	1
2	Erwiderung und Bewertung eingegangener Stellungnahmen	2
2.1	Auswahl und Abgrenzung der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche ..	2
2.2	Ergebnisse der Bestandserhebungen	4
2.3	Flächenproduktivitäten.....	5
2.4	Umsatzherkunft/umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz.....	6
2.5	Worst-case-Ansatz	8
2.6	„Nivellierung der Umverteilungswirkungen beim Huff-Modell“	9
2.7	Nachvollziehbarkeit/Transparenz der Analyseschritte/des Huff-Modells	11
2.8	Unterschiede der Gutachtenfassungen	12
2.9	Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen	13
2.10	Prüfung des Gesamtvorhabens	14



1 Einführung

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplanvorhaben „Erweiterung und Umstrukturierung HUMA St. Augustin“ sind bis Oktober 2011 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Auf diese Stellungnahmen zur Fassung des Gutachtens aus dem Juli 2011 wird in der vorliegenden Erwiderung Bezug genommen¹.

Eingegangen sind die Stellungnahmen folgender im Einzugsgebiet des Vorhabens befindlichen Städte:

- Bornheim, 11.8.2011
- Troisdorf, 4.10.2011
- Königswinter, 5.10.2011
- Bonn, 10.10.2011
- Siegburg, 11.10.2011

Darüber hinaus gab es eine Stellungnahme der Bezirksregierung Köln (20.9.2011), inhaltlich im Wesentlichen unverändert gegenüber derjenigen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Des Weiteren eingegangen sind Stellungnahmen der Grundstückseigentümer des ehemaligen Möbelhauses Tacke im Zentrum von St. Augustin. Diese werden in ihren Interessen vertreten durch die Kanzlei CBH Rechtsanwälte und sind inhaltlich deckungsgleich:

- Tacke Immobilien Verwaltungs Ltd. & Co. KG, 8.9.2011
- Life Line Einrichtungshaus St. Augustin GmbH & Co KG, 6.9.2011
- Euro Park Projektentwicklungs GmbH, 8.9.2011

Darüber hinaus wurde von den Städten Bonn, Königswinter, Siegburg und Troisdorf das Büro Junker und Kruse im September 2011 mit einer fachlichen Bewertung des Gutachtens beauftragt, die die auftraggebenden Städte als Anlage zu ihren Stellungnahmen beigefügt haben.

Diese Erwiderung von Dr. Lademann & Partner geht im Folgenden auf alle wesentlichen, das Gutachten betreffenden Kritikpunkte der eingereichten Stellungnahmen ein.

¹ Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahmen sind nicht mehr Bestandteil dieser Erwiderung.



2 Erwidern und Bewertung eingegangener Stellungnahmen

Im Folgenden werden die wesentlichen Kritikpunkte dargestellt. Zu jedem Themenkomplex wird die im Gutachten getätigte Vorgehensweise erläutert und begründet.

2.1 Auswahl und Abgrenzung der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche

Kritikpunkt: Auch die Grundzentren sowie Neben- und Nahversorgungszentren der Mittel- und Oberzentren hätten auf ihre städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben untersucht werden sollen. Zudem seien die Abgrenzungskriterien für die zentralen Versorgungsbereiche nicht genau dargestellt worden.

Dr. Lademann & Partner erwidert hierzu wie folgt:

In die Untersuchungen einbezogen wurden alle Mittel- und Oberzentren im erwartbaren Einzugsgebiet des Vorhabens². Dabei wurden sämtliche höherrangige zentrale Versorgungsbereiche – d.h. im Regelfall die Innenstädte – berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auch niederrangige zentrale Versorgungsbereiche einbezogen, die aufgrund der Nähe und/oder der besonderen Vorhabenrelevanz von Bedeutung sind. Aufgrund der städtebaulichen und raumordnerischen Relevanz zusätzlich in die Berechnungen eingestellt wurden: das Nebenzentrum Bonn-Beuel, das Nebenzentrum Köln-Porz sowie das Stadtteilzentrum Königswinter-Oberpleis.

In Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (=periodischer Bedarf, d.h. Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogeriewaren) wurden zudem die zentralen Versorgungsbereiche in Sankt Augustin berücksichtigt. Aufgrund der - bezogen auf den periodischen Bedarf - überwiegenden Umsatzherkunft aus Sankt Augustin wurden zunächst nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche/Nahversorgungszentren im Sankt Augustiner Stadtgebiet ermittelt.

Es zeigte sich, dass bereits hier „mehr als unwesentlichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3“ auszuschließen sind. Auf umfangreiche Berechnungen der Auswirkungen über den Kernbereich hinausgehend wurde verzichtet, da die Auswirkungen mit zunehmender räumlicher Distanz im periodischen Bedarf deutlich abnehmen.

Gleichwohl wurden Nahversorgungszentren im Nahbereich (Troisdorf-Sieglar, Troisdorf-Roncallistraße, Holzlar, Bad Godesberg, Mondorf und Rheidt) begangen und qualitativ bewertet. Eine Analyse sämtlicher im Einzugsgebiet befindlicher Grundzentren, die primär die landesplanerische Funktion der Deckung des täglichen Bedarfs haben, ist daher nicht notwendig.

² Einzigste Ausnahme stellt das rheinland-pfälzische Mittelzentrum Linz am Rhein dar, für das aufgrund seiner Entfernung von mehr als 30 Kilometern mit keinen messbaren Auswirkungen gerechnet wurde.



Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte auf Basis der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der umliegenden Städte. Im Falle von nicht verfügbaren bzw. existenten Konzeptionen wurde auf Basis der vor Ort vorgefundenen Situation ein zentraler Versorgungsbereich nach städtebaulich-funktionalen Kriterien abgegrenzt.

So konnte gewährleistet werden, dass sämtliche Zentren berücksichtigt werden, auch wenn bisher keine Abgrenzung von der betreffenden Stadt in Form einer Einzelhandels- und Zentrenkonzeption beschlossen wurde.



2.2 Ergebnisse der Bestandserhebungen

Kritikpunkt: Es bestünden Abweichungen hinsichtlich Verkaufsflächen und Umsätzen zwischen dem Gutachten und den kommunalen Einzelhandelskonzepten der Umlandstädte. Die Bestandsdaten seien in den Gutachtenfassungen trotz der zeitlichen Veränderungen identisch geblieben.

Dr. Lademann & Partner erwidert hierzu wie folgt:

Die vollständige, differenzierte Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen wurde nach Branchen und Betriebstypen vorgenommen. Die Erhebung erfolgte durch eigene qualifizierte Mitarbeiter nach dem Angebotsprinzip, das heißt, auch die Randsortimente der Betriebe wurden sortimentsgenau erfasst.

Abweichungen nach oben und unten bei Erhebungen lassen sich nicht vollumfänglich vermeiden; eine direkte Vergleichbarkeit mit den Einzelhandelskonzepten war aufgrund der zumeist nicht mehr gegebenen Aktualität nicht möglich. Die Einzelhandelsentwicklungskonzepte konnten daher nur als Orientierungsrahmen dienen, zumal die Sortimentsgliederungen zumeist von denen des Vorhabens abwichen. Lediglich bei Siegburg, wo zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ein aktuelles und geeignetes Konzept vorlag, konnten die Zahlen zum Einzelhandelsbestand übernommen werden.

Die Erhebung der Bestandsdaten fand im Dezember 2008 auf Basis der zum damaligen Zeitpunkt verfügbaren Einzelhandelskonzepte statt. Nachträglich erhoben wurde im Oktober 2010 als Resultat der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bestand im Stadtteilzentrum Königswinter-Oberpleis. Eine vollständige Nacherhebung des kompletten Bestands mit jeder Gutachtenfassung ist bezogen auf den Arbeitsaufwand nicht angemessen.



2.3 Flächenproduktivitäten

Kritikpunkt: In der Mehrheit der Stellungnahmen wurde kritisiert, dass die Flächenproduktivitäten des HUMA Einkaufsparks nach der Erweiterung im Gutachten zu niedrig angesetzt worden sind.

Dr. Lademann & Partner erwidert hierzu wie folgt:

Die umliegende Innenstädte, insbesondere die Stadt Siegburg als klassische Einkaufsdestination für einen ‚Shoppingbummel‘, verfügen über gewachsene innerstädtische Strukturen. Diese sind traditionell geprägt durch einen kleinteilig strukturierten Einzelhandel, d.h. die gesamte Verkaufsfläche der Innenstadt verteilt sich - überwiegend - auf eine große Anzahl kleiner Fachgeschäfte. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je innerstädtischer Ladeneinheit beträgt hier um die 150 qm.

Innerstädtische Einkaufszentren sind dadurch geprägt, dass sie neben Fachgeschäften auch eine Reihe von großflächigen Mietern (z.B. Fachmärkte, SB-Warenhäuser, Bekleidungskaufhäuser) aufweisen, für die in gewachsenen innerstädtischen Baustrukturen keine Ladenflächen verfügbar sind. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Ladeneinheit in einem Einkaufszentrum beträgt – wie z.B. im kürzlich realisierten Rheinparkcenter Neuss – rd. 300 qm.

Die Flächenleistung im Einzelhandel ist neben den Sortimenten und Betreiberkonzepten auch stark von der Größe der Verkaufsfläche je Ladeneinheit abhängig. Mit steigender Größe nimmt die Flächenproduktivität (in € je qm) einer Ladeneinheit bekanntermaßen deutlich ab. Dieses hängt insbesondere mit der höheren Angebotsbreite und -tiefe in großen Ladeneinheiten zusammen, in der neben den sog. ‚Schnelldrehern‘ auch seltener nachgefragte Produkte zur Komplettierung des Warenangebots verfügbar sind. Dieses führt zu der beschriebenen, geringeren Flächenleistung. Ein Indiz für diese umgekehrte Korrelation von Ladengröße zu Flächenleistung stellt auch die Ladenmiete dar. So sind bspw. im Einzelhandelsmietspiegel 2011 des Immobilienmaklers Brockhoff & Partner für Siegburg für die sehr kleinen Ladengeschäfte mit 60 bis 120 qm Mietfläche für Siegburg Mietspannen von 37 bis 54 €/qm Mietfläche marktgängig; für mittelgroße Ladengeschäfte mit 120 bis 260 qm werden 24 bis 37 € je qm Mietfläche bezahlt. Im Schnitt sind also die Quadratmeter-Mietpreise der kleinen Ladeneinheiten mindestens 30 % teurer als von mittelgroßen Einheiten. Bei großen Fachmärkten ist dieser Effekt noch einmal deutlich größer.

Die Flächenproduktivitäten des kleinteilig strukturierten Innenstadteinzelhandels sind tendenziell deutlich höher als diejenigen von großen Ladeneinheiten in Einkaufszentren. Eine noch höhere Flächenproduktivität des Centers nach Umbau ist daher nicht realistisch. Dem Worst-case-Szenario wurde bereits mit der Anhebung der Flächenproduktivität im Vergleich zum Bestandsobjekt aufgrund der Attraktivierung ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinausgehende Flächenproduktivitäten sind nicht mehr als worst-case, sondern als vollständig unrealistische Annahmen zu erachten und damit zu verwerfen.



2.4 Umsatzherkunft/umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz

Kritikpunkt: Der tatsächlich zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Umlandstädte umverteilte Vorhabenumsatz sei prozentual zu gering. Dieses entspreche nicht dem Worst-case-Ansatz.

Dr. Lademann & Partner erwidert hierzu wie folgt:

Der Umsatz eines Vorhabens wirkt niemals ausschließlich zu Lasten von bestehenden Einzelhandelsstandorten innerhalb eines abgegrenzten Einzugsgebiets, da es in der Wirklichkeit keine geschlossenen Markträume und eindeutige Einkaufsbeziehungen gibt. Diesem Umstand Rechnung tragend, wird je nach Art des Vorhabens und konkretem (Mikro-/Makro-) Standort des Vorhabens immer ein gewisser Umsatzanteil über Streuumsätze mit Kunden (z.B. Durchfahrende, Pendler, Touristen etc.) generiert, die ihren Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebiets haben. Dieser wurde für das Vorhaben mit 10 % beziffert. D.h. von dem Zusatz-Umsatz von 62,6 Mio. € gehen nur 56,3 Mio. € theoretisch zu Lasten der Standorte im Einzugsgebiet.

Darüber hinaus ist bei einem derartigen Vorhaben zu beachten, dass sich nur ein gewisser Teil des Nachfragepotenzials auch auf den Einzelhandel im weiteren Sinne (z.B. Einkäufe in Tankstellen sowie beim ambulanten und im Versand- bzw. Internethandel) auswirkt, der daher herauszurechnen ist. D.h. der Umsatz, den das Vorhaben erzielen kann, geht zum Teil zu Lasten des Versand- oder Internethandels, wirkt also z.T. nicht gegen den bestehenden stationären Einzelhandel (Einzelhandel im engeren Sinne) und ist auch nicht vorher diesem stationären Einzelhandel zu Gute gekommen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurden die Abschöpfungspotenziale des Vorhabens um diesen, über den Einzelhandel im engeren Sinne hinausgehenden Anteil bereinigt³. Für den sich dann ergebenden prospektiven Umsatz des Vorhabens wurden im Folgenden die Umverteilungswirkungen berechnet. Über das gesamte Vorhaben gesehen sind das 90,3 % von 56,3 Mio. €, d.h. der theoretisch auf die Standorte wirkenden Umsätze.

Der Vorhabenumsatz, der sich im Einzugsgebiet als Grundlage für die Auswirkungen des Vorhabens gegen den stationären Einzelhandel im engeren Sinne auswirkt, beläuft sich daher auf rd. 51 Mio. € (brutto). Es ist folglich korrekt, dass insgesamt maximal 82 % des Vorhabenumsatzes zu Lasten der zentralen Bereiche wirken können.

Für das Sortiment Bekleidung liegt dieser Wert bei 81 %, da der letztlich theoretisch auf die zentralen Versorgungsbereiche wirkende – und damit in das Huff-Modell eingehende – Umsatz 26,2 Mio. € beträgt. Gleichzeitig muss jedoch noch berücksichtigt werden, dass zusätzlich noch eine geringfügige Erhöhung der Nachfragebindung – insbesondere im Kern-

³ Je nach Sortiment variiert dieser Anteil etwas: So liegt der Versandhandelsanteil bei Büchern z.B. bei etwa 15 % am gesamten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatz, derjenige von Bekleidung bei rd. 10 % und der von Uhren/Schmuck oder dem periodischen Bedarf bei nur rd. 5 % am gesamten Handelsumsatz.



und Nahbereich des Einzugsgebiets – mit der Realisierung des Vorhabens erfolgt. D.h. dass ein geringer Teil der Kaufkraft, der vorher Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zu Gute gekommen ist, nun ‚gebunden‘ werden kann (7,5 Mio. €). Insgesamt werden damit richtigerweise 19,8 Mio. € (der insgesamt 32,4 Mio. € zusätzlichem Umsatz im Sortiment Bekleidung) zu Lasten der Innenstädte im Einzugsgebiet umverteilt. Das entspricht in der Tat „nur“ 61 % des zusätzlich generierten Umsatzes, welches gleichwohl einen angemessenen Anteil im Sinne der Worst-case-Betrachtung umfasst.



2.5 Worst-case-Ansatz

Kritikpunkt: An verschiedenen Stellen wird – insbesondere in der Stellungnahme des Büros Junker und Kruse - angemerkt, dass es sich nicht um eine Worst-case-Analyse handele.

Dr. Lademann & Partner erwidert hierzu wie folgt:

Der Vorhabenumsatz, der auf die Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet wirkt, wurde in der Wirkungsanalyse vollständig zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche gerechnet. Es muss berücksichtigt werden, dass über die Innenstadt hinaus noch an weiteren Standorten (Sonderstandorte, Streulagen) maßgeblich (vorhaben)relevanter Einzelhandel angesiedelt ist. Auch diese Standorte wären letztlich zu dem ‚Nenner‘ des aktuellen Einzelhandelsbestands hinzuzählen. So ist z.B. in der Stadt Bonn⁴ - bezogen auf die hier überwiegend bedeutsamen zentrenrelevanten Sortimente – in etwa das gleiche Flächenvolumen, welches in der Innenstadt verortet ist, nochmals an anderen Standorten vorhanden. D.h. effektiv geht der - in der Wirkungsanalyse vollständig zu Lasten der Innenstadt gerechnete - Umsatz in einem Teil auch zu Lasten der Sondergebietsstandorte, wie z.B. das GE Einsteinstraße (Sankt Augustin), die GE Industriestraße und Phrix (Siegburg) und das GE Bornheimer Straße (Bonn). Die Umverteilungsquoten zu Lasten der Innenstädte/ZVB sind in der Realität damit wesentlich geringer.

Im Sinne der Worst-case-Betrachtung wurde zudem berücksichtigt, dass es zu einem Anstieg der Flächenproduktivitäten zwischen dem Bestandsobjekt und dem Objekt nach der Erweiterung und Umstrukturierung aufgrund einer Erhöhung der Attraktivität des Gesamtobjekts und damit höheren Kundenfrequenzen kommen wird.

Beachtet werden muss dabei, dass es gleichwohl innerhalb des Centers zukünftig durch den höheren Bestand auch verstärkte Wettbewerbsbeziehungen geben wird, die einen Teil der zusätzlichen Flächenproduktivität minimieren dürfte. Dieser Sachverhalt wurde ebenfalls aus Vorsichtsgründen nicht quantitativ berücksichtigt.

Das Gutachten entspricht damit einer angemessenen Worst-case-Betrachtung. Die Rechtsprechung meint mit einer Berücksichtigung des worst case nicht, dass unrealistische Annahmen getroffen werden sollen, das heißt zum Beispiel, die Annahme von extrem hohen Flächenproduktivitäten für gesamte Sortimentsgruppen, die nur wenige starke Anbieter in einer Hochfrequenzlage (z.B. H & M in der Kölner Innenstadt) zu erreichen vermögen. Die (Umsatz-)Prognose muss widerspiegeln, dass es sich zwar um einen attraktiven, dennoch aber einen realistischen Anbietermix handelt.

⁴ Dr. Acocella (17.10.2006): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Bundesstadt Bonn.



2.6 „Nivellierung der Umverteilungswirkungen beim Huff-Modell“

Kritikpunkt: Nach Meinung des Büros Junker und Kruse spiegeln sich die „Raumüberwindungswiderstände als wichtiger Eingangsparameter des Gravitationsmodells in den Ergebnissen nur so schwach wider, dass davon ausgegangen werden muss, dass seitens des Gutachters zusätzlich andere Parameter eingestellt und so stark gewichtet wurden, dass sie die Ergebnisse des gravitationstheoretischen Umsatzumverteilungsmodells in hohem Maße überformen“.

Dr. Lademann & Partner erwidert hierzu wie folgt:

Wie im Kapitel zur Methodik des modifizierten Huff-Modells dargelegt, sind die wesentlichen Basisfaktoren die Größe eines Angebotsstandorts sowie die Entfernung zwischen Angebots- und Wohnstandort. Der Zusammenhang lautet, dass mit steigender Entfernung vom Vorhabenstandort die Umverteilungswirkungen abnehmen, d.h. es einen negativen Zusammenhang zwischen Entfernung und Einkaufswahrscheinlichkeit gibt. Diese Wechselbeziehung wird mit Hilfe des Distanz-Widerstandsexponenten ausgedrückt, der je nach Sortiment und Art des Vorhabens etwas variieren kann.

So ist beispielsweise bei Möbelhäusern, einem eher auf den langfristigen Bedarf ausgerichteten Sortiment, eine eher geringe Distanzsensibilität auszumachen [d.h. die Kunden sind sehr weit bereit zu fahren] und bei Baumärkten, Lebensmittelmärkten etc. eine sehr hohe Distanzsensibilität empirisch festzustellen. Für die im HUMA-Einkaufspark zukünftig angebotenen (überwiegend mittel- und langfristig nachgefragten) Sortimente ist daher insgesamt eine eher niedrige Distanzsensibilität auszumachen (Distanz-Widerstandsexponent = -1,20).

Die Größe bzw. Dimensionierung des Angebotsstandorts, gemessen an der Verkaufsfläche in dem jeweiligen Sortiment, ist Kennzeichen für die (sortimentspezifische) Attraktivität des Standorts. D.h. ein ausgemachter Shopping-Standort mit z.B. einem hohen Bekleidungsangebot verfügt generell über eine höhere Attraktivität und damit Unempfindlichkeit gegenüber Umverteilungen. Dieser Zusammenhang wird gemessen mit dem Attraktivitätsexponenten (= 0,7).

Zusätzliche wesentliche Faktoren innerhalb des angewandten modifizierten Huff-Modells sind die sortimentspezifische Nachfragebindung im Untersuchungsraum sowie die (Umsatz-)Zuflüsse von außerhalb. Die Bindung im Untersuchungsraum zeigt an, welcher Anteil der vorhandenen sortimentspezifischen Nachfrage in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet gebunden ist.

Es lässt sich dabei ablesen, wie groß derzeit der Anteil der Umsatzabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets sowie an periphere Standorte innerhalb des Einzugsgebiets ist. Ist die Bindung im Untersuchungsraum bzw. den jeweiligen Zonen (Zone 1 Sankt Augustin, Zone 2 – Ost, Zone 2 – Nord, Zone 2 – Süd, Zone 3 – Nord, Zone 3 – Süd, Zone 4a – Köln Porz, Zone 4 b) bereits sehr hoch, kann nur eine sehr geringe Erhöhung der Nachfragebindung erreicht werden. Fließen derzeit deutliche Umsätze aus dem Untersuchungsraum



ab, kann es mit einem attraktiven Vorhaben gelingen, dass weniger Kaufkraft an andere Standorte abfließt, d.h. es kann im Untersuchungsraum gebunden werden. Letzteres ist z.T. bei dem Vorhaben in Sankt Augustin der Fall. Durch das neue Angebot konnte die Nachfragebindung im Untersuchungsraum leicht erhöht werden:

Bei den Hauptsortimenten Bekleidung und Schuhen jeweils um rd. 2%-Punkte, in den übrigen Sortimenten/Sortimentsgruppen des Vorhabens um rd. 1 %-Punkt. Die Zuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraums sind insbesondere abhängig von der Lage innerhalb des Untersuchungsraums. Befindet sich ein Standort eher am Rand des Einzugsgebiets (z.B. Köln-Porz), ist davon auszugehen, dass der Angebotsstandort einen maßgeblichen Anteil seines aktuellen Umsatzes mit Kunden generiert, die nicht innerhalb des Untersuchungsraums wohnen (d.h. im Falle von Köln-Porz z.B. in den nördlich und westlich angrenzenden Stadtteilen von Köln, die nicht im Einzugsgebiet liegen).

Gleichzeitig spiegelt dieser Wert die Attraktivität eines Angebotsstandorts wider, d.h. dass z.B. die Innenstadt von Bonn aufgrund ihrer Attraktivität ein sehr großes Marktgebiet anspricht und auch deutlich mehr an (z.B. touristischen) Streuumsätzen partizipiert und demzufolge in geringerem Maße vom Umsatz der Einwohner aus dem Untersuchungsraum abhängig ist.

Insbesondere aufgrund des sachgemäß relativ geringen Distanz-Widerstandsexponenten nehmen die Umverteilungsquoten nicht sehr stark mit der Entfernung ab, bzw. im Umkehrschluss sind diejenigen der nahe gelegenen Standorte nicht stark gegenüber denjenigen der weiter entfernt gelegenen Standorte erhöht.

Es handelt sich daher nicht um die „Nivellierung von Auswirkungen“, sondern vielmehr um die Ergebnisse einer relativ geringen Distanz-Sensibilität der vorhabenrelevanten Sortimente.



2.7 Nachvollziehbarkeit/Transparenz der Analyseschritte/des Huff-Modells

***Kritikpunkt:** An verschiedenen Stellen wurde bemängelt, dass die Analyse- und Rechenschritte (insbesondere bezogen auf das Huff-Modell) nicht transparent bzw. nachvollziehbar genug seien.*

Dr. Lademann & Partner erwidert hierzu wie folgt:

Aufgrund der Größe des Vorhabens sowie des Einzugsgebiets gibt es eine Reihe von oben skizzierten, komplexen raumökonomischen Wechselwirkungen. Auch wenn wir als Gutachter bestrebt sind, komplexe Zusammenhänge auf verständliche Ebene herunterzubrechen, ist nicht in jedem Falle eine ‚Nachrechenbarkeit‘ gegeben.

Insbesondere in der Matrix des Huff-Modells ergeben sich eine Vielzahl von Rechenschritten: Allein bei der sog. Entfernungsmatrix (Fahrtdistanz in Minuten) zwischen den 14 Einkaufsstandorten und den 8 Wohnschwerpunkten (Differenzierung der vier Einzugsgebietszonen) ergeben sich 112 Entfernungswerte. Ebenfalls 112 Werte ergeben sich bei der Erstellung der Attraktivitätsmatrix sowie weitere 112 bei den daraus folgenden Einkaufswahrscheinlichkeiten, welche dann zu der Zusammensetzung des Umsatzes führen etc.

Die Werte werden sowohl für den Status quo, für das Prognosejahr ohne das Planvorhaben sowie für das Prognosejahr mit Planvorhaben berechnet. Das bedeutet, dass bei einer Wirkungsanalyse im Huff-Modell – je Sortiment - rd. 1.500 Werte in die Matrix eingehen.

Eine Darstellung aller Werte würde nicht zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit beitragen, sondern vielmehr zu einer ‚Datenflut‘ im Gutachten führen.

Sämtliche Schritte von Prognosen darzustellen ist daher auf Grund der Komplexität der Analyseschritte weder machbar noch im Sinne der Lesbarkeit zielführend. Darüber hinaus stellt es bei derartigen Vorhaben aus gutem Grund keine gängige Praxis dar.



2.8 Unterschiede der Gutachtenfassungen

Kritikpunkt: Mit der Aktualisierung des Gutachtens haben sich die Umverteilungswirkungen spürbar verringert. Dieser Veränderung sei nicht nachzuvollziehen.

Dr. Lademann & Partner erwidert hierzu wie folgt:

Aufgrund des langen zeitlichen Planungshorizonts des Vorhabens – und damit auch des Gutachtens – haben sich Veränderungen der Eingangsgrößen ergeben, die sich zwangsläufig graduell auch in den Ergebnissen widerspiegeln.

So wurde mit der Gutachtenfassung Mai 2011 auch eine Anpassung der Einwohnerzahlen vorgenommen. Das in den ersten Fassungen eingestellte Prognosejahr 2012 ist aufgrund des langwierigen Planungsprozesses aktuell nicht mehr realistisch. Nunmehr gilt das Prognosejahr 2015 als ‚voraussichtliches erstes Jahr der vollständigen Marktwirksamkeit‘.

Bis 2015 prognostiziert das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen – entgegen dem Landestrend – für den Rhein-Sieg-Kreis sowie die Städte Bonn und Köln ein Einwohnerwachstum. Damit steigen bis zum Jahr der Marktwirksamkeit die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet und – damit verbunden – das im Raum verfügbare Nachfragepotenzial. Bei gleichbleibender prozentualer Nachfragebindung verringert sich damit folgerichtig auch der zu Lasten der Innenstädte wirkende, absolute Umsatz.

Die Umsatzumverteilungsquoten – die sich auf den aktuellen Bestandsumsatz beziehen – sinken damit. Allerdings ist dieser Zusammenhang (in Bezug auf die Umverteilungsquote) modellbedingt nicht linear.



2.9 Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen

Kritikpunkt: In der von Junker und Kruse verfassten Stellungnahme wird im Kapitel 2.7 ‚Kritische Einordnung der 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung‘ auf den bekannten Tatbestand hingewiesen, dass eine alleinige Bewertung der Verträglichkeit eines Vorhabens nicht anhand der Umverteilungsquoten bzw. dem Abwägungsschwellenwert (10 %) festzumachen ist. Es handelt sich vielmehr zunächst um die Prognose der ermittelten Umsatzrückgänge nach der Realisierung des Vorhabens. Entscheidend ist, ab wann diese ermittelten wettbewerblichen Auswirkungen in solche mit städtebaulicher Relevanz umschlagen, d.h. ab wann der jeweilige zentrale Versorgungsbereich (nicht einzelne Betriebe) in seiner Struktur durch das Vorhaben ‚mehr als unwesentlich beeinträchtigt‘ wird.

Dr. Lademann & Partner erwidert hierzu wie folgt:

In dem von Dr. Lademann & Partner verfassten Gutachten wurden im Kapitel 4 ‚Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation‘ die im Einzugsgebiet vorhandenen, vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Neben den - je Standortbereich erhobenen - sortimentsspezifischen Verkaufsflächen wurde die Einzelhandelsstruktur beschrieben. Neben diesen deskriptiven Komponenten wurde auch eine Bewertung der städtebaulichen Stabilität (Attraktivität, Funktionsfähigkeit, Magnetbetriebe etc.) vorgenommen.

Im Kapitel 5.3.2 ‚Umverteilungswirkungen im aperiodischen Bedarf‘ wird neben der Darstellung der konkreten prozentualen und absoluten Umsatzrückgänge auch eine städtebauliche Bewertung dieser Umverteilungsquoten vorgenommen. Im Sortiment Bekleidung wurde z.B. darauf hingewiesen, dass für die Altstadt von Königswinter keine zentrenprägende Funktion des Bekleidungsassortiments (Flächenanteil deutlich unter 25 %) vorliegt und daraus eine geringe Betroffenheit resultiert.

Im Sortiment Sport- und Campingbedarf wurde z.B. insbesondere Niederkassel aufgrund der rechnerisch höheren Umverteilungsquote von 7,7 % und der Zentrenprägung der beiden Sportanbieter kritisch betrachtet. Es zeigte sich aber, dass es sich bei dem Sportangebot hier (aufgrund der lokalen Bedeutung) um Angelläden, d.h. Spezialgeschäfte, handelt. Dieses ist ein spezialisiertes Teilsortiment, welches keine nennenswerten Angebotsüberschneidungen mit einem klassischen Sport-Fachmarkt – wie der im HUMA angesiedelte Intersport Voswinkel – aufweist.

Eine signifikante, faktisch gravierende Betroffenheit der Betriebe ist daher nicht zu erwarten, da aufgrund der Heterogenität des Sportsortiments effektiv die Umverteilungen deutlich geringer als die ermittelten 7,7 % ausfallen werden.



2.10 Prüfung des Gesamtvorhabens

Kritikpunkt: In der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln wurde angemerkt, dass die planungsrechtliche Prüfung des Gesamtvorhabens und nicht nur diejenige des Zusatzumsatzes durch die Erweiterung und Attraktivierung geprüft werden müsste. Hierzu wird auf das Urteil des BVerwG (17.6.1993) sowie den Beschluss vom 29.11.2005 (4 B 72/05) verwiesen.

Dr. Lademann & Partner erwidert hierzu wie folgt:

Diese Urteile wurden in späteren Rechtsprechungen wieder relativiert bzw. bewertet. Dazu hat die Kanzlei Lenz und Johlen in einer Stellungnahme vom September 2011 folgendes bemerkt:

„Das BVerG hat in der zitierten Entscheidung unter Bezugnahme auf § 11 Abs. 3 BauNVO festgestellt, dass bei der Änderung eines Vorhabens das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden müsse. Dies gelte bei der Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs auch im Hinblick auf dessen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 und das Eingreifen der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 und 4 BauNVO. Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist dies im Übrigen auch im Rahmen des § 34 BauGB zu berücksichtigen“.

„Dem steht die [...] zitierte Rechtsprechung des OVG NRW (Urteil v. 6.11.2008 – 10 A 1417/07 -, BRS 73 Nr. 88), nach der die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (der Gemeinde oder benachbarter Kommunen) anhand des Erweiterungsvorhabens unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestands an Einzelhandelseinrichtungen zu beurteilen sind, allerdings nicht entgegen.“

„Das BVerwG hat in nachfolgender Instanz wie folgt klar gestellt (BVerwG, Beschluss vom 12.2.2009 – 4 B 3/09 -, BRS 74 Nr. 101): Dass das Oberverwaltungsgericht bei der Prognose, ob schädliche Auswirkungen in diesem Sinne zu erwarten sind, berücksichtigt hat, dass die Klägerin am Erweiterungsstandort bereits ein genehmigtes Lebensmitteldiscountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 727,97 qm betreibt, dass es also nicht die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 899,40 qm, sondern der Erweiterung eines Geschäfts mit 727,97 qm um 171,43 qm, das dadurch großflächig wird, ermittelt hat (UA S. 20), steht zu der dargelegten Rechtsprechung nicht im Widerspruch. Bei der Prognose der Auswirkungen ist – wie das Oberverwaltungsgericht zutreffend dargelegt hat (UA S. 20 f.) – von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen.“

Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt. In welcher Weise der vorhandene Einzelhandelsbetrieb die städtebauliche Situation prägt, hängt von den tatsächlichen Gegebenheiten im jeweiligen Einzelfall ab. Der vorhandene Betrieb kann – gegebenenfalls im Zusammenwirken mit weiteren Einzelhandelsbetrieben an einem nicht integrierten Standort – bereits gegenwärtig die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs gefährden. In einem solchen Fall können auch Erweiterungen eines Be-



triebs, die lediglich das vorhandene Sortiment auf größerer Fläche präsentieren sollen, zu schädlichen Auswirkungen führen. Das hat auch das Oberverwaltungsgericht nicht in Frage gestellt (UA S. 20, 21). Der Markt kann sich aber auch auf die vorhandene Situation in der Weise eingestellt haben, dass sich eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung eines im Übrigen unveränderten Betriebs nicht auf die bestehende Umsatzverteilung auswirkt.

In einem solchen, nach den tatsächlichen Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts und ihrer tatrichterlichen Würdigung hier gegebenen Fall lässt das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt schädliche Auswirkungen auf den in Rede stehenden zentralen Versorgungsbereich nicht erwarten.“

Die zitierte letztgültige Rechtsprechung macht daher deutlich, dass ein bereits bestehender Betrieb - bzw. hier ein Einkaufszentrum – schon vorher den Bestand im Raum geprägt hat. Folglich ist es korrekt, lediglich den Zusatzumsatz zu bewerten. Berücksichtigt werden muss aber, dass bei einer starken Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche auch schon bei einem geringen Zusatzumsatz bzw. geringen Umverteilungsquoten [deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwerts] eine städtebauliche Störung erfolgen kann. Das ist nach den Untersuchungen innerhalb des Verträglichkeitsgutachtens allerdings nicht der Fall.