

ANLAGE B Nr. (1)
BÜRGER 1

An den Bürgermeister
der Stadt Sankt Augustin

Markt 1
53757 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin
Tag: 27. Jan. 2013
Amt: SRB
Ablichtung für Amt

17. Januar 2013

6/10
Fraktion / pl. Gg. 23/1/13

**Stellungnahme: Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans der
Innenentwicklung Nr. 625/1 Niederpleis Mitte Teil B**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Rat der Stadt,

nachdem ich die Gelegenheit hatte, den vorgenannten Bebauungsplan einzusehen,
möchte ich Ihnen mitteilen, dass dieser einen Fehler enthält und ich mit dessen
derzeitiger Gestaltung nicht einverstanden bin.

Die Baugrenze ist so eingezeichnet, dass sie mitten in meinem Grundstück/Parzelle
4776 einen Knick macht und dann 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt parallel
zu dieser weiterläuft.

Ich kann für diesen Verlauf der Baugrenze keinen Grund erkennen und auch ein
Telefonat mit Ihrer Mitarbeiterin, Frau Trimborn, vom 14. Januar hat bisher keine
Klärung gebracht.



Bitte bestätigen Sie mir umgehend die Korrektur der Baugrenze.

Freundliche Grüße

[Redacted signature]

ANLAGE B Nr. ②
BÜRGER 2

An den Bürgermeister
der Stadt Sankt Augustin
Herrn Klaus Schumacher
Markt 1

53757 Sankt Augustin



8. Februar 2013

15.2.13

Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 625/1 –Niederpleis Mitte- Teil B

Sehr geehrter Herr Schumacher.

Zum Thema Nahversorgung in Niederpleis haben wir einige Verständnis Probleme.

Nahversorgung für Niederpleis und fußläufig erreichbar.

Das waren die ersten Informationen die uns von den Ratsmitgliedern und der Verwaltung der Stadt erreicht haben!

Zwei Standorte standen zur Debatte, aus zweckdienlichen Gründen hat man sich für den Standort Conzen Hof und Umfeld entschieden.

Was wir nicht verstehen ist:

Die jetzigen Planungen beziehen neben Niederpleis auch Buisdorf und Birlinghoven mit ein. Wie müssen wir da die Begriffe Nahversorgung und fußläufig einordnen oder verstehen? Der Begriff Nahversorgung wurde ja bereits in Einkaufscenter umgewandelt.

Diese Entwicklung bedauern wir sehr. Hier wird eine große Chance vertan und aus einem Schandfleck wird eine überzogene und unattraktive Bebauung.

Das bestehende Verkehrsproblem wird mit zusätzlichem Verkehr belastet.

Eine angemessene Nahversorgung kombiniert mit einer Wohnbebauung etwas Grün und hier und dort ein Baum würde dem Stadtbild besser stehen.

Mit freundlichen Grüßen

ANLAGE B Nr. ③
"BÜRGER 2

An den Bürgermeister
der Stadt Sankt Augustin
Herrn Klaus Schumacher
Markt 1

53757 Sankt Augustin

Sankt Augustin
Tag: 12. Feb. 2013
Amt: 6/110
Ablichtung für Amt 18. Februar 2013

9/15.2.13

**Eingabe an den Bürgermeister der Stadt Sankt Augustin
„Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans der Innenentwicklung
Nr. 625/1 –Niederpleis Mitte- Teil B**

Sehr geehrter Herr Schumacher,
sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren.

Nach Durchsicht des aktuellen Entwurfs mussten wir feststellen, dass die von uns als wichtig und für notwendig angesehenen Anmerkungen, Vorschläge und Befürchtungen nicht oder nur bedingt Erwähnung gefunden haben. Eine Berücksichtigung bzw. eine Einbeziehung in die Planungen konnten wir bei keinem Punkt feststellen.

Wir erachten es für erforderlich und in einigen Punkten sogar für notwendig nochmals auf einige Punkte hinzuweisen bzw. unsere Vorschläge zu wiederholen.

1. Verkehrsaufkommen
2. Zu- und Ausfahrt Nahversorgungsmärkte
3. Einmündung, Schulstraße / Hauptstraße
4. Lärmschutz
5. Öffnungszeiten und Anlieferungszeiten
6. Natur- Vogelschutz
7. Eigentumsrechte

Zu 1. Verkehrsaufkommen, Schulstraße (K2) und Hauptstraße (L143)

Unsere täglichen Beobachtungen und Feststellungen sind nach wie vor unverändert und decken sich nicht mit den Angaben in dem Verkehrsgutachten.
Das Verkehrsaufkommen ist deutlich höher und die Rückstaus sind erheblich zu niedrig ausgewiesen.

Rückstau:

Im Spitzenverkehr sind die Rückstaus in der Schulstraße von der Ampelanlage bis zum Bönnscher Weg und damit mehr als 100 m. Der Rückstau endet dort, weil:
Eine große Anzahl von PKW Fahrer die Möglichkeiten nutzen über den Bönnscher Weg und die Antoniusstraße zur Hauptstraße zu gelangen.
Eine weitere sehr beliebte Ausweichmöglichkeit ist die Verbindung über die Freie Buschstraße / Paul-Gerhardt Straße. Darüber hinaus nutzen einige Verkehrsteilnehmer die Abkürzung über die Alte Schulstraße.
Für eine objektive Beurteilung der Verkehrsbelastung zu erhalten, ist es unumgänglich auch diese Verkehrsströme mit einzubeziehen.
Diese Verkehrsflüsse finden in dem Gutachten keine Beachtung.

Zu 2. Zu- und Ausfahrt Nahversorgungsmärkte

Für den nicht unerheblichen Teil der Fußgänger und Radfahrer auf den Bürgersteigen im Bereich zwischen Hauptstraße und Freie Buschstraße müssen Vorkehrungen bezüglich der Sicherheit getroffen werden.
Die Schulstraße wird in diesem Bereich auch von vielen Schülern der Grundschule an der Freien Buschstraße und des AEG genutzt
Die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge müssen deutlich auf die Vorfahrt der Fußgänger und Radfahrer hingewiesen werden.

Zu 3. Einmündung, Schulstraße / Hauptstraße

Unabhängig von jeglichen anderen Maßnahmen oder Gegebenheiten muss möglichst schnell das Zugeständnis „**Benutzung des Bürgersteigs für den Kraftverkehr**“ aufgehoben werden.

Die Benutzung der Gehwege durch Fahrzeuge ist nicht erlaubt. Dies ergibt sich aus § 2 StVO: „Fahrzeuge müssen die Fahrbahn benutzen!“

Ursprünglich wohl gedacht für den Linienverkehr, wird heute diese Möglichkeit von allen Kraftfahrern gerne angenommen.

Unsere beobachten sind.

Nicht alle Busfahrer des VRS und besonders die gelegentlich durchfahrende Busse **fahren über den Bürgersteig!**

Unsere Feststellungen sind:

- A. Busfahrer, die exakt der Einbiegespur folgen müssen um in die Schulstraße zu gelangen entweder über den Bürgersteig fahren oder die Gegenfahrbahn mit benutzen.
Das Befahren der Gegenfahrbahn ist während den Rotphasen und bei vor der Ampel wartenden Fahrzeugen nicht möglich.
- B. Busfahrer, die ihr Fahrzeug etwas länger geradeaus führen, bevor sie in die Schulstraße einbiegen, kommen ohne Probleme und ohne Befahren des Bürgersteigs oder der Gegenfahrbahn sauber um die Kurve.

Lösungsvorschlag:

Zurückversetzung der Haltelinie vor der Ampel um einige Meter (Im Bereich der Schulstraße), damit würde die Fahrbahnführung jedem Fahrstiel gerecht.

Rückbau des Bürgersteigs in den Normalzustand.

Auf diese Weise würden den Kraftfahrer die den Bürgersteig bereits im Bereich der Hauptstraße nutzen, diese Möglichkeit verleidet.

Und eine permanente Gefahrenquelle entschärft.

Und zu ihrer Anmerkung „*diese Baumaßnahmen sind zu Kostenaufwendig*“.

Wie viel ist ein Menschenleben wert?

Zu 4. Lärmschutz:

Ihre Antwort auf diesen Punkt bezieht sich auf Schalltechnische Prognosen und sie stellen fest, dass alle Lärm Immissionen berücksichtigt sind und es keine Lärmbelästigungen geben wird.

Nicht berücksichtigt ist:

Die Wegführung der Zufahrt für den LKW- und PKW-Verkehr ist unmittelbar an unserem Haus vorbei geplant. Das Gleiche gilt für einige Parkplätze. Weder ein Lärmschutz noch ein Schutz vor den Abgasen ist aufgeführt

Einen angemessenen Lärmschutz und Schutz bezüglich der Abgase werden wir mit Nachdruck einfordern

Zu 5. Öffnungs- und Anlieferungszeiten

Wie üblicherweise bei derart platzierten Supermärkten praktiziert, bitten wir folgende Öffnungs- und Anlieferzeiten zu beachten

Maximale Ladenöffnungszeiten 8:00 bis 20.00 Uhr

Maximale Anlieferungszeiten, 8.00 bis 20.00 Uhr,

Anlieferungen nur an Werktagen und keine Anlieferung zu Nachtzeiten

Zu 6. Natur- Vogelschutz

Grundsätzlich vermessen wir für die vorgesehenen Flächen im Bereich Nahversorgung den Einbezug von Grünflächen, Sträucher und Bäume.

Bei dem Thema Vogel-, Fledermausschutz beziehen sie sich auf das

Bundesnaturschutzgesetz, das ist zunächst ein guter Ansatz. Aber die von ihnen durchgeführte Begehung schließt nicht aus, dass Ruhe- und Nistplätze vorhanden sind.

Vor den Abbruchmaßnahmen, also wenn alles bereits genehmigt ist, soll nachmals nachgeschaut werden! Von wem, wer garantiert eine objektive Prüfung bevor die Abrissbirne zuschlägt?

Hier fordern wir eine Anordnung für eine umfassende Prüfung vor dem endgültigen Beschluss des Bebauungsplans.

Zu 7. Eigentumsrechte

In der vorliegenden Projektierung sehen wir eine deutliche Einschränkung unserer Eigentumsrechte.

In Erwartung Ihrer Stellungnahme im Rahmen einer schriftlichen Darstellung verbleiben wir

Mit freundlichen Grüßen

A large rectangular area of the document is redacted with a white box, obscuring the signature and any other text that might have been present.



Stadt Sankt Augustin
21. Jan. 2013
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, Postfach 1251, 46362 Bocholt

Stadt Sankt Augustin
FB Stadtplanung und Bauordnung
Frau Christine Trimborn
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Ten Brinke
Projektentwicklung GmbH
Dinxperloer Straße 18-20
46399 Bocholt
Tel. 02871-48314
Fax 02871-48367
E-mail tbp@tenbrinke.com
Internet www.tenbrinke.com
Deutsche Bank Bocholt 3028990
Bankleitzahl 428.700.77
Amtsgericht Coesfeld HRB 8806
Ust.Id.Nr. DE.2056.09.874

6/21.1.13

Datum : 17-1-2013
Projekt : St. Augustin, Hauptstr.
Betreff : Eingabe zur Offenlage

Uns. Zeichen : w/bit/skla
ProjektNr. : TP0095/C 1
Per Fax : -

**Sankt Augustin, Hauptstr.
Bebauungsplan-Entwurf 625/1 Teil B "Niederpleis Mitte"
Eingabe zur Offenlage**

Sehr geehrte Frau Trimborn,

im Zusammenhang mit den bisherigen Gesprächen und Präsentationen zum o.g. Projekt nehmen wir Bezug auf die laufende Offenlage zum o.g. Bebauungsplan und bitten um Berücksichtigung der folgenden Stellungnahme:

Im Bebauungsplan ist im SO 2, an der Ecke Hauptstr/Paul-Gerhardt-Str. eine Festsetzung für zwingend 3 Vollgeschosse vorgesehen. In den bisherigen von uns als Investor vorgestellten Planungen, sind 2 Vollgeschosse vorgesehen. Begründet wird dies insbesondere durch die vorgesehene Realisierung von Handelsflächen im Erdgeschoss, die, im Vergleich zu Büro- oder Wohnungsnutzungen, eine deutlich höhere lichte Raumhöhe aufweisen. Bereits mit einer Festsetzung von zwingend 2 Vollgeschossen wird sich die Höhe des neuen Gebäudekörpers an die vorhandene Umgebungsbebauung anpassen können. Bei der zwingenden Festsetzung von 3 Vollgeschossen, wird sich der neue Gebäudekörper deutlich über die vorhandene Bebauung erstrecken.

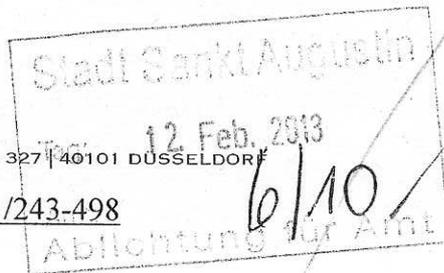
Wir beantragen daher die Festsetzung in diesem Bereich auf zwingend 2 Vollgeschosse zu reduzieren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH

Dipl. Ing. Sven Klagge
- Projektleiter -



14. 2. 13

GROOTERHORST POSTFACH 200 327 40101 DÜSSELDORF

Vorab per Telefax: 02241/243-498

An den Bürgermeister
der Stadt Sankt Augustin
Markt 1
53757 Sankt Augustin

DR. JOHANNES GROOTERHORST
HEINRICH SALZMANN
RALF-THOMAS WITTMANN
MARC CHRISTIAN SCHWENCKE
DR. DETLEF BRÜMMER
DR. RAINER BURBULLA
NIKLAS LANGGUTH
ISABEL MIRIAM STRECKER
JOHANNA WESTERMEYER
DR. STEFFEN SCHLEIDEN

TEL. +49 (0)211 / 864 67-0
FAX +49 (0)211 / 131342
INFO@GROOTERHORST.DE

Az.: 2123/12/La/vo/Ök
08.02.2013

Niklas.Langguth@Grooterhorst.de

Bebauungsplan-Nr. 625/1 Teil B, Niederpiels Mitte, Sankt Augustin-Niederpiels

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan-Nr. 625/1 Teil B nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin, Stellung. Ordnungsgemäße Vollmacht fügen wir bei.

1. Abwägungsfehlerhafte Vorfestlegung auf den Standort

Wie die Stadt in der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf zu Recht feststellt, handelt es sich bei dem Standort – jedenfalls seit dem Wegzug von EDEKA sowie dem benachbarten Fleischereibetrieb und der Reinigung – nicht (mehr) um ein Nahversorgungszentrum. Vielmehr ist die Lage von Wohnbebauung geprägt, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe finden sich nur vereinzelt und verstreut.

Die Stadt will ihre Planung damit begründen, dass der Standort in dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Sankt Augustin aus dem Mai 2008 als Nahversorgungszentrum mit Empfehlung zur Weiterentwicklung ausgewiesen und im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt ist.

Ein solches Vorgehen wäre abwägungsfehlerhaft.

An dem Standort gibt es kein Nahversorgungszentrum mehr. Den Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts 2008 ist damit im Hinblick auf den Standort die Grundlage entzogen. Die Stadt kann sich deshalb in dem Bebauungsplanverfahren nicht mehr auf ihr seinerzeitiges Konzept berufen, sondern muss neu abwägen, ob es sich bei dem Standort um einen geeigneten Standort für ein Nahversorgungszentrum handelt oder ob nicht andere, geeignetere Standorte zur Verfügung stehen.

2. Ungeklärte städtebauliche Auswirkungen

Zur Frage der städtebaulichen Auswirkungen hat unser Mandant ein Plausibilitätsgutachten des Gutachterbüros Junker & Kruse in Dortmund eingeholt, welches wir in der Anlage überreichen. Die Gutachter von Junker & Kruse kommen zu dem Schluss, dass die Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung von Einzelhandelbetrieben im Nahversorgungszentrum Sankt Augustin - Niederpleis der BBE von 2012 nicht geeignet ist, um die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu bewerten. Im Einzelnen verweisen wir diesbezüglich auf das Plausibilitätsgutachten, dessen Inhalt vollumfänglich zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht wird.

Wir dürfen aber folgende Punkte herausgreifen:

In dem Gutachten der BBE sind Umsätze zumindest teilweise rechnerisch zu gering angesetzt. Demgegenüber ist die von der BBE zugrunde gelegte Kaufkraft in nicht nachvollziehbarer Weise zu hoch angesetzt. Noch nicht einmal die von der BBE zugrunde gelegten Verkaufsflächen stimmen mit den Verkaufsflächen laut Bebauungsplanentwurf überein. Auch die Flächenproduktivität ist erheblich zu gering angesetzt.

Davon abgesehen sind die Analyseergebnisse der BBE auch deshalb obsolet, weil die beiden Sondergebiete isoliert betrachtet werden, ohne die potentiellen Verkaufsflächen in den festzusetzenden Mischgebieten einzubeziehen.

Die Gutachter von Junker & Kruse machen zudem darauf aufmerksam, dass das Vorhaben von seiner Größenordnung her nicht als Nahversorgungszentrum für Niederpleis verstanden werden kann. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das von dem Investor intendierte Vorhaben eigentlich ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb geplant ist und dass überwiegend auf Kundschaft von außerhalb von Niederpleis abzielt.

Fasst man diese Ergebnisse zusammen, muss die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der BBE als Placebo bewertet werden und die Bezeichnung des Vorhabens „Nahversorgungszentrum“ als „Etikettenschwindel“.

3. Ungeklärter Altlastenverdacht

Der Planentwurf ist zudem fehlerhaft, weil nicht untersucht worden ist, wie sich der für den Standort bestehende Altlastenverdacht auf die Planung auswirkt.

Laut Begründung des Flächennutzungsplans handelt es sich um einen Altstandort, an dem u.a. ein Großhandel für Lacke und Farben sowie die Produktion von chemischen Reinigungspräparaten für Maschinen betrieben wurde. Auf dem Standort wurde also mit großen Chargen von Lösungsmitteln umgegangen, was einen erheblichen Altlastenverdacht begründet. Trotz dieser Ausgangslage hat es die Stadt bislang unterlassen, zu untersuchen, ob der Standort in Anbetracht der potentiell vorhandenen Altlasten überhaupt für die geplante Nutzung geeignet ist. Stattdessen wird die Eignung von der Stadt pauschal und ohne Beleg unterstellt.

Offenbar scheut sich die Stadt, die mit dem Altlastenverdacht bestehende Gefahrenlage für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ordnungsgemäß zu ermitteln und die hieraus ggf. folgende Konfliktlage in die Abwägung des Plans einzustellen.

Hierzu ist die Stadt aber verpflichtet. Sie muss schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung eines Bauvorhabens Gefahrensituationen ermitteln und in die planerische Abwägung einstellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können. Vor diesem Hintergrund muss die Stadt einen vorhandenen Altlastenverdacht zumindest soweit aufklären, dass eine abschließende Entscheidung über die Nutzung des Plangebiets getroffen werden kann und sichergestellt ist, dass die geplante Nutzung definitiv möglich ist (BGH, Urt. v. 26.01.1989 – III ZR 194/87 – BGHZ 106, 323, 327; Verwaltungsgerichtshof Mannheim, Urt. v. 07.05.1999 – 3 S 1265/98).

Das hat die Gemeinde im bisherigen Planverfahren versäumt.

4. Nicht nachvollziehbare Verkehrsuntersuchung

Ein vergleichbares Bild wie bei den Altlasten zeigt sich auch bei der verkehrlichen Situation.

Die Verkehrslage an dem Standort ist bereits jetzt problematisch, wie in Sankt Augustin allgemein bekannt ist.

Das eingeholte Verkehrsgutachten bestätigt diese Ausgangssituation und teilt mit, die Problematik könne im Rahmen des Vorhabens „nicht grundlegend gelöst“ werden (S. 9). Die Gutachter empfehlen die Einrichtung eines Kreisverkehrs an der Einmündung der östlichen Pleistalstraße in die Hauptstraße. Während die Version des Gutachtens aus dem August 2012 noch einen einfachen Bypass für Rechtsabbieger für ausreichend hält, sieht die Version von Oktober 2012 zusätzlich eine überbreite bis zweispurige Fahrbahn vor, die zum Bypass für Rechtsabbieger an der Hauptstraße in die Pleistalstraße führen soll. Bereits der Gutachter selbst hat also seine früheren Aussagen revidiert, ohne dies näher zu erläutern.

Selbst mit diesem Kreisel erwartet der Gutachter für Pleistalstraße aber einen Rückstau von 72 m (!) in der „Morgenspitze“. Das wäre bereits eine erhebliche Beeinträchtigung

Die gutachterlichen Aussagen zeigen, dass die Verkehrsbelastung nach Auffassung der Gutachter bei Durchführung des Planvorhabens selbst dann grenzwertig bleibt, wenn die Empfehlungen des Gutachters umgesetzt werden sollten. Indessen ist völlig ungeklärt, ob dies möglich ist. Der Verkehrskreisel ist nicht Teil des Planverfahrens. Auch das Verkehrsgutachten enthält keine Aussagen darüber, ob sich der Verkehrskreisel an der vorgesehenen Stelle so umsetzen lässt, wie von dem Gutachter gefordert.

Darüber hinaus kommt das Gutachten zu den vorbeschriebenen grenzwertigen Ergebnissen, obwohl es ausdrücklich nur die Verkehre der beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 in die Betrachtungen einbezieht. Gegenstand der Planung sind aber auch Mischgebiete mit erheblicher Fläche. Auch in den Mischgebieten sind nach dem Bebauungsplan namhafte gewerbliche Nutzungen, beispielsweise Einzelhandelsnutzungen bis 800 m² Verkaufsfläche, zulässig, die ganz erhebliche Verkehre nach sich ziehen können. Das blendet das Verkehrsgutachten bislang aus. Nachdem bereits die Verkehre der Sondergebiete nach Aussagen des Gutachters gerade so bewältigt werden sollen, ist es schwer vorzustellen, dass weitere Neuverkehre aus den Mischgebieten ordnungsgemäß abgewickelt werden können.

Wie bereits bei den Altlasten drängt sich der Eindruck auf, dass die Stadt sich einem erkannten Problem verschließt, anstatt die durch die Planung verursachten Konflikte zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen.

5. Nicht nachvollziehbares Schallschutzgutachten

Der vorgenannte Eindruck setzt sich fort, wenn man das von der Stadt eingeholte schalltechnische Prognosegutachten in den Blick nimmt. Das Schallschutzgutachten ist methodisch nicht nachvollziehbar und baut auf falschen Annahmen auf. Es ist zudem in sich widersprüchlich.

- a) Üblicherweise wäre in einem Schallschutzgutachten zu ermitteln gewesen, welche Gebäude voraussichtlich besonders betroffen sein werden und wo genau sich in diesen Gebäuden schutzwürdige Räume mit entsprechenden Fenstern befinden. Das ist hier offensichtlich nicht geschehen. Insgesamt fehlt jegliche Begründung zu der Lage der im Gutachten zugrundegelegten Immissionspunkte P1 bis P3.
- b) Westlich des Standorts geht der Gutachter „nach Angaben der Stadt“ von einem allgemeinen Wohngebiet aus. Ausgerechnet im Bereich dieses allgemeinen Wohngebiets findet sich kein Immissionspunkt. Der Gutachter hat also die Schallimmissionen für diesen Bereich nicht gemessen. Das Gutachten ist deshalb fehlerhaft, vor allem, wenn man bedenkt, dass an allen anderen Immissionspunkten die Immissionsschutzrichtwerte für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten werden.
- c) Nördlich, südlich und östlich des Standorts sollen sich „nach Angaben der Stadt“ faktische Mischgebiete befinden. Diese Einstufung ist von hier aus nicht nachvollziehbar. Bei der Einstufung kommt es auf die tatsächlich vorhandene Bebauung und nicht auf die Darstellung im FNP an. Angesichts der tatsächlich vorhandenen Bebauung dürfte es sich auch dort um allgemeine Wohngebiete und nicht um Mischgebiete handeln. Ein mischgebietstypischer Nutzungsmix ist nicht erkennbar. Hier drängt sich der Eindruck auf, dass die Einstufung als Mischgebiet vor allem deshalb erfolgt ist, weil die Immissionsschutzrichtwerte für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten sind.
- d) Auch im Übrigen ist das Gutachten widersprüchlich. Nach Aussage des Gutachtens sollen die Immissionspunkte auf einer Höhe von 5,6 m liegen (Seiten 9 und 14 des Gutachtens). Ausweislich der Berechnungsergebnisse in Anlage 5 zum Prognosegutachten ist jedoch angegeben, dass der Immissionspunkt P3 in einer Höhe von 8,4 m gemessen worden ist. Auch dies erweckt den Eindruck, dass der Messpunkt verschoben wurde, um einen ungünstigeren Ausgang der Messung zu vermeiden.

- e) Auch an anderen Stellen des Gutachtens finden sich Widersprüche zu der Berechnungsgrundlage Anlage 5. So sollen etwa die Werte für den Beurteilungspegel in dB(A) für die Tageszeit auf den Berechnungen der Anlage 5 beruhen (Seite 15 des Gutachtens). Die Werte auf Seite 15 des Gutachtens stimmen jedoch nicht mit den gemessenen Werten in Anlage 5 überein, sondern sie liegen um 0,6 dB(A) niedriger, als laut Anlage 5 gemessen. Auch hier wird der Eindruck geweckt, dass die Auswirkungen auf die Belange des Schallschutzes günstiger dargestellt werden, als sie in Wahrheit sind.
- f) Abgesehen von den vorstehenden Mängeln des Gutachtens wurde in dem Gutachten auch davon abgesehen, eine Vorbelastung in die Berechnung einzubeziehen (Seiten 6 und 15 des Gutachtens). Hier findet sich lediglich die pauschale Aussage, dass das Bauvorhaben (gemeint sind nur die Sondergebiete) als dominierende Geräuschquelle anzusehen sei, weshalb keine weiteren Vorbelastungen bestünden, die zu einer Überschreitung der Immissionsschutzrichtwerte führen würden.

Diese Aussage ist fachlich nicht haltbar. Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die die TA-Lärm gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage (2.4 TA-Lärm). Das im schalltechnischen Prognosegutachten untersuchte Bauvorhaben ist sicherlich als dominierende Geräuschquelle in seinem Umfeld anzusehen. Daraus lässt sich allerdings keinesfalls schließen, dass keine weiteren Vorbelastungen an den Immissionspunkten bestehen. Vielmehr hätte untersucht werden müssen, ob und welche anderen Anlagen im Sinne der TA-Lärm in dem Umfeld vorzufinden sind und inwieweit die Geräuschimmissionen von diese ausgehen.

Ziff. 3.2.1 Abs. 7 TA-Lärm setzt dementsprechend „eine Prognose der Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage und – sofern im Einwirkungsbereich der Anlage anderer Anlagengeräusche auftreten – die Bestimmung der Vorbelastung sowie der Gesamtbelastung nach A.1.2. des Anhangs voraus.

Die Bestimmung der Vorbelastung kann im Hinblick auf Abs. 2 nur dann entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsschutzrichtwerte nach Nr. 6 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.“

Diese Regelung aus der TA-Lärm wird vom schalltechnischen Prognosegutachten auch zitiert (Seite 6 des Gutachtens). Dennoch wird eine Prüfung der Vorbelastung unterlassen. Nach 6.1 c TA-Lärm liegen die Immissionsschutzrichtwerte für Mischgebiete bei 60 dB(A). Selbst wenn man die – unzutreffende – Einstufung der Stadt zugrundelegt, dass die Umgebungsbebauung als Mischgebiet einzustufen sei und selbst wenn man die – widersprüchlichen und methodisch nicht nachvollziehbaren – Messungen der Gutachter zugrundelegt, ist an den Immissionspunkten P1 und P2 keine Unterschreitung der Immissionsschutzrichtwerte um 6 dB(A) gegeben. Nach den Vorgaben der TA-Lärm war also eine Vorbelastung zu ermitteln und in das Gutachten einzubeziehen.

Bereits nach den Messungen der Gutachter betragen die Immissionswerte an den Immissionspunkten P1 und P2 59,0 dB(A) bzw. 58,4 dB(A) (vgl. Anlage 5 zum Gutachten), der Richtwert für Mischgebiete wird also fast erreicht. Wenn es in einer solchen Situation unterlassen wird, die Vorbelastungen einzubeziehen, drängt sich der Eindruck auf, dass dies geschehen ist, um eine Überschreitung der Richtwerte nicht offenbar werden zu lassen.

Der vorstehende Eindruck wird dadurch abgerundet, dass das Schallschutzgutachten – wie das Verkehrsgutachten auch bereits – nur auf die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 abstellt und die beiden Mischgebiete trotz der dort möglichen erheblichen gewerblichen Nutzungen unberücksichtigt lässt.

Das Schallschutzgutachten ist also nach dem Vorstehenden methodisch nicht nachvollziehbar, baut auf nicht nachvollziehbaren Annahmen auf und ist zudem inhaltlich widersprüchlich.

Wie bereits beim Verkehrsgutachten, lässt es die Tendenz erkennen, das geplante Vorhaben zu ermöglichen, ohne die damit verbundenen Konflikte zu ermitteln geschweige denn zu lösen.

6. Nicht hinreichend untersuchter Artenschutz

Diese Kultur des Wegschauens - sei es im Hinblick auf Altlasten, Verkehr oder Schallschutz - zieht sich wie ein roter Faden durch das Planvorhaben und macht auch vor dem Artenschutz insoweit nicht Halt.

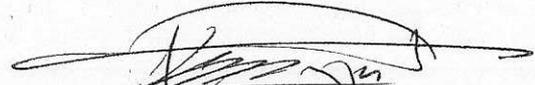
Die Stadt hat eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I veranlasst. Im Juli 2012 wurde eine Ortsbegehung gemacht, bei der an dem „Standort“ keine planungsrelevanten Arten beobachtet wurden (Seite 8 der Artenschutzvorprüfung). Nicht nachvollziehbar ist, was die Artenschutzvorprüfung hier aus „Standort“ bezeichnet. Aufgabe wäre es hier gewesen, das gesamte Plangebiet und nicht nur einen Teil (etwa nur die Sondergebiete) zu überprüfen. Sodann wird unspezifisch auf Fledermausquartiere „im weiteren Umfeld des Standortes“ hingewiesen, die man nicht ausschließen könne (Seite 8 ebenda). Genaueres wird dort nicht mitgeteilt. Die Fledermauspopulation im Standortbereich ist in der Stadt Sankt Augustin allgemein bekannt. Nur so lässt sich der Hinweis im Gutachten und auch der Hinweis Nr. 5 in dem Bebauungsplan verstehen, der explizit auf Fledermäuse hinweist.

In den zur Festsetzung anstehenden Mischgebieten befindet sich der verlassene „Conzen Hof“. Unserem Mandanten ist bekannt, dass zumindest dieser verlassene Hof von Fledermäusen besiedelt ist. Die Gutachter haben also im Hinblick auf den Artenschutz entweder an der falschen Stelle nachgeschaut, oder die Ortsbegehung zu großmaschig angelegt, ansonsten hätte man die Fledermäuse erkennen müssen.

- 10 -

Durch das geplante Vorhaben ist eine massive Einwirkung auf die bestehende Fledermauspopulation zu erwarten. Dieser durch die Planung absehbare Konflikt wurde bislang nicht ermittelt, geschweige denn gelöst.

Mit freundlichen Grüßen



Niklas Langguth
Rechtsanwalt

Planung von Einzelhandelsnutzungen in St. Augustin-Niederpleis

Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros
BBE Handelsberatung

Julia Hagemann

Stefan Kruse

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
D-44137 Dortmund
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 43
www.junker-kruse.de
Februar 2013

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Bewertung der Markt- und Standortanalyse – Ausgangssituation und Empfehlungen zur Vorhabendimensionierung	4
2.1	Kommunales Einzelhandelskonzept.....	4
2.2	Angebots- und Nachfrageanalyse	5
2.3	Nutzungsempfehlungen	6
3	Bewertung der Verträglichkeitsanalyse der BBE.....	7
3.1	Verkaufsflächen, Flächenproduktivität und Umsätze des Vorhabens.....	7
3.2	Angebots- und Nachfrageanalyse	10
3.3	Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens und Annahmen zur Umsatzherkunft.....	11
3.4	Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens für die untersuchte Dimensionierung	12
3.5	Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen	14
3.6	Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt St. Augustin	15
3.7	Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans.....	15
4	Fazit	16

1 Ausgangslage

In der Stadt St. Augustin bestehen im Stadtteil Niederpleis Absichten zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Der Standort befindet sich im Bereich des Nahversorgungszentrums Niederpleis. Das Konzept eines Investors sieht die Ansiedlung eines Supermarktes mit ca. 1.450 m², eines Drogeriefachmarktes mit ca. 670 m² sowie eines Bekleidungsfachmarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche bzw. alternativ eines Schuhfachmarktes mit rd. 400 m² Verkaufsfläche vor¹.

Gemäß aktuellem Bebauungsplan-Entwurf wären jedoch auch darüber hinausgehende Verkaufsflächen möglich. Dieser sieht zwei Sondergebiete für den Lebensmittelmarkt und die Fachmärkte sowie mehrere Mischgebiete vor, in denen jeweils weiterer Einzelhandel zulässig wäre.

Die Größenordnung der geplanten Vorhaben erfordert eine städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO) und Erfordernisse (Auswertung jüngster Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung) detaillierte Aussagen zu möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen liefert. Eine entsprechende Untersuchung wurde im Oktober 2012 im Auftrag der Stadt St. Augustin von der BBE Handelsberatung, Köln (im Folgenden kurz: BBE) vorgelegt:

BBE (2012): Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung von Einzelhandelsbetrieben im Nahversorgungszentrum Sankt Augustin – Niederpleis. Köln.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben grundsätzlich als raumordnerisch und städtebaulich verträglich einzustufen sei. Bereits im Vorfeld dieser Untersuchung wurde von der BBE eine Markt- und Standortanalyse² angefertigt.

Zur Überprüfung dieser Gutachten hat das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund die nachfolgende Stellungnahme erarbeitet. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Beurteilung der Auswirkungsanalyse. Es wird untersucht, ob diese eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Beurteilung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ermöglicht. Es ist nicht Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme, eine eigenständige Verträglichkeitsanalyse zu dem o. a. Planvorhaben durchzuführen.

Die vorliegende Stellungnahme des Büros Junker und Kruse nimmt z. T. auch auf das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt St. Augustin aus dem Jahr 2008³ Bezug.

¹ Angaben gemäß BBE Handelsberatung (2012b): Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung von Einzelhandelsbetrieben im Nahversorgungszentrum Sankt Augustin – Niederpleis. Köln, S. 4.

² BBE Handelsberatung (2012a): Markt- und Standortanalyse zur geplanten Realisierung eines Nahversorgungsstandorts in Sankt Augustin-Niederpleis (Stufe I). Köln.

³ BBE RETAIL EXPERTS (2008): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Sankt Augustin.. Köln.

2 Bewertung der Markt- und Standortanalyse – Ausgangssituation und Empfehlungen zur Vorhabendimensionierung

Im Vorfeld der eigentlichen Verträglichkeitsanalyse wurde seitens der BBE eine Markt- und Standortanalyse erarbeitet, die nach Aussage der BBE (2012a, S. 4) die Übereinstimmung der Planung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept und die Wettbewerbssituation im Standortumfeld untersucht sowie konkrete Nutzungsempfehlungen ausspricht.

2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Die BBE (2012a, S. 8ff) führt aus, dass für das **Nahversorgungszentrum** Niederpleis, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept eine Weiterentwicklung des **nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes** empfohlen wird. Hierbei wird von der BBE (2012a, S. 8) auch aus dem Einzelhandelskonzept zitiert, so u. a. die Passage: *„Der zentrale Versorgungsbereich soll somit auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einem eng begrenzten Anteil an Non-Food-Sortimenten (Vollsortimenter) aufnehmen, die sich hinsichtlich ihrer Umsatzleistung in den funktional zugeordneten Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums (Stadtteil Niederpleis ca. 12.800 Einwohner) einfügen.“* Aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt St. Augustin geht somit deutlich hervor, dass die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sich im Wesentlichen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel beschränken sollte. Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente werden explizit nur als Randsortiment innerhalb eines Vollsortimenters thematisiert, wo sie einen **„eng begrenzten Anteil“** einnehmen sollen.

Bei der von der BBE (2012a, S. 40) im Rahmen der Markt- und Standortanalyse empfohlenen Vorhabendimensionierung nehmen nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente jedoch eine Verkaufsfläche von über 800 m² ein⁴, was ca. einem Drittel an der gesamten Vorhabenverkaufsfläche entspricht. Ein klarer Nahversorgungsschwerpunkt der Planung besteht hier nicht mehr. Umfang und Struktur des Vorhabens zielen vielmehr auf die Planung eines **Fachmarktzentrams** mit nahversorgungsrelevantem Magnetbetrieb. Nimmt man die erheblichen Flächenreserven in den Blick, die in den Mischgebieten ohne relevante Beschränkungen für Verkaufsflächen und Sortiment vorhanden sind (vgl. weiterführend Kapitel 3.1), lässt der Entwurf des Bebauungsplans sogar ein mittelgroßes Fachmarktzentrum, mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten zu. Die hieraus resultierende **Abweichung von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes** wird von der BBE weder bewertet noch überhaupt thematisiert.

Darüber hinaus ist kritisch zu bewerten, dass die BBE zwar die seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte Aufgabe des Betriebes Edeka, der den wesentlichen Hauptan-

⁴ 800 m² für Schuh- und Bekleidungsfachmärkte zzgl. der typischen Randsortimente in Supermarkt und Drogeriefachmarkt (u. a. Haushaltswaren, Bekleidung)

bieter im Nahversorgungszentrum Niederpleis darstellte, nachrichtlich erwähnt, jedoch hieraus offensichtlich keinen Bedarf zu einer **Überprüfung der im Einzelhandelskonzept vorgenommenen Einstufung und Abgrenzung des Standortbereiches** als Nahversorgungszentrum ableitet.

2.2 Angebots- und Nachfrageanalyse

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen und Bevölkerungsentwicklung

Die BBE (2012a, S. 23) ermittelt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen in St. Augustin sowie im Stadtteil Niederpleis. Nicht nachvollziehbar ist hierbei, dass die BBE als Bezugszeitpunkt das Jahr 2009 wählt. Ebenfalls nur bedingt nachvollziehbar stellt sich teilweise die Diskrepanz zu den Zahlen aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept (BBE 2008, S. 14ff) dar. So weist die BBE trotz seitdem rückläufiger, gesamtstädtischer Kaufkraftkennziffer der Stadt St. Augustin (Rückgang um 3 % von 109,4 auf 106,1) und einer Bevölkerungsabnahme im Stadtteil Niederpleis um 4 %⁵ für den Stadtteil ein um fast **10 % höheres Kaufkraftvolumen** in der **Branche Nahrungs- und Genussmittel** als gemäß Einzelhandelskonzept aus (26,3 statt 24,0 Mio. Euro). Dies ist offensichtlich im Wesentlichen dadurch induziert, dass die BBE bezüglich der **bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft** erheblich abweichende Werte ansetzt: So ging sie im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes (BBE 2008; S. 13) von einer bundesweiten Pro-Kopf-Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von 1.738 Euro aus; in der aktuellen Untersuchung hingegen (bezogen auf das Jahr 2009) von 2.046 Euro (BBE 2012a, S. 23). Dies entspricht einer Abweichung um **18 %**. Sogar noch höhere Diskrepanzen zeigen sich in den Branchen Schuhe / Lederwaren (+ **23 %**) und Bekleidung / Wäsche (+ **25 %**). Vor dem Hintergrund, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland seit Jahren allenfalls geringe jährliche Wachstumsraten⁶ von durchschnittlich weniger als einem Prozent aufweist, sind die **Diskrepanzen** der aktuellen Zahlen der BBE **zum Einzelhandelskonzept** als **erklärungsbedürftig** und **nicht plausibel** zu bewerten. Es muss die Gefahr gesehen werden, dass die BBE das dem Vorhaben zur **Verfügung stehende Kaufkraftvolumen** als wesentliche Grundlage der Tragfähigkeitsberechnung **deutlich überschätzt**. Statt eines Wachstums muss vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklung für die vergangenen Jahre nach Einschätzung von Junker und Kruse von einem **Rückgang des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens** in St. Augustin-Niederpleis ausgegangen werden.

Bezüglich des **Umsatzvolumens** im Stadtteil geht die BBE trotz angeblich deutlich gesteigerter Kaufkraft von einer vollständigen **Stagnation** seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes aus, weshalb sie zu dem Ergebnis kommt, dass rd. 14 Mio. Euro branchenspezifische Kaufkraft aus Niederpleis abfließen (statt 12 Mio. Euro gemäß Einzelhandelskonzept). Auch dieses Ergebnis ist als nicht plausibel zu bewerten.

⁵ Laut BBE (2012a, S. 21) fand im Stadtteil Niederpleis seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes ein Rückgang von 12.800 auf 12.300 Einwohner statt.

⁶ Quellen: EHI EuroHandelsinstitut GmbH (2005-2010): Handel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2012 (www.destatis.de)

Ebenfalls nicht unproblematisch stellt sich in diesem Zusammenhang dar, dass sich die BBE (2012a, S. 21) in ihren Ausführungen ausschließlich mit den Implikationen eines künftigen **Bevölkerungswachstums** befasst, wenn sie u. a. ausführt: „*Ein ggfs. vorhandenes, durch Zuzüge bedingtes Bevölkerungswachstum der Stadt Sankt Augustin kann für ein nachhaltiges Retail-Investment aus Sicht der BBE nur ergänzend bzw. als Rundungsgröße berücksichtigt werden.*“ Die Entwicklung der Bevölkerungszahl im Stadtteil Niederpleis lässt jedoch umgekehrt vielmehr auf eine **rückläufige Bevölkerungszahl** schließen. Welche Implikationen sich hieraus möglicherweise für die Tragfähigkeit des Vorhabens ergeben können, wird von der BBE entsprechend nicht thematisiert.

2.3 Nutzungsempfehlungen

Die Ausführungen zur möglichen Größe einzelner Vorhabenbausteine (BBE 2012a, S. 36ff) sind generell insofern als **nicht belastbar** zu bewerten, als dass sie auf unplausiblen und überhöhten Annahmen zum zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren (siehe oben). Darüber hinaus bleiben die Empfehlungen der BBE auch in ihrer Herleitung überwiegend intransparent. So findet eine Begründung bzw. Herleitung der vorgeschlagenen Nutzungsempfehlungen mit Ausnahme der Branche Nahrungs- und Genussmittel nicht statt. Für die Branchen Drogerie, Bekleidung und Schuhe werden weder erzielbare Abschöpfungsquoten noch mögliche Vorhabenumsatzvolumina quantifiziert. Insgesamt sind die diesbezüglichen Ausführungen der BBE als unzureichend zu bewerten.

3 Bewertung der Verträglichkeitsanalyse der BBE

Im Folgenden wird herausgearbeitet, inwieweit der fachliche und methodische Aufbau des Gutachtens und die darin getroffenen Annahmen plausibel sind.

3.1 Verkaufsflächen, Flächenproduktivität und Umsätze des Vorhabens

Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang, ob bezüglich der Rahmendaten des Vorhabens, als wesentlicher Eingangswerte der Auswirkungsanalyse, seitens des Gutachters plausible Annahmen getroffen wurden. Dies betrifft insbesondere die Fragestellung, ob die resultierenden Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze des Vorhabens als entscheidender Eingangsparameter der Wirkungsanalyse plausibel und dem rechtlich geforderten „Worst-Case-Ansatz“ angemessen sind.

Bewertung der Annahmen zu den Vorhabenverkaufsflächen:

- Der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bereits als Vorentwurf vorliegende Bebauungsplan setzt innerhalb des Bereiches zwei Sondergebiete fest, für die jeweils separate Festsetzungen gelten. Die Verkaufsflächenobergrenzen für die Einzelhandelsbetriebe wurden im Laufe des Verfahrens nach unten korrigiert. Im SO 1 sind gemäß B-Plan-Entwurf in der aktuell gültigen Fassung (Stand: Januar 2013) als Arten der Nutzung zulässig:
 - „Lebensmittelsupermarkt max. 1.460 m² Verkaufsfläche
 - Drogerie max. 680 m² Verkaufsfläche“

Im SO 2 sind zulässig:

- „Bekleidung, Schuhe max. 550 m² Verkaufsfläche“

Diese Zahlen weichen von denen ab, die der Gutachter BBE im Rahmen seiner Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt hat. Besonders ins Gewicht fällt hierbei, dass der Gutachter in der Branche Schuhe nur eine Verkaufsfläche von 400 m² Verkaufsfläche untersucht hat, während gemäß aktuellem B-Plan 550 m², also über ein Drittel mehr, zulässig sein sollen. Obwohl die BBE (2012b, S. 13f) die B-Plan-Inhalte im Gutachten explizit wiedergibt, werden die Diskrepanzen zu den angesetzten Verkaufsflächen nicht weiter thematisiert oder in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt⁷.

- Darüber grenzen weitere, als **Mischgebiet** ausgewiesene Flächen an die Sondergebiete an, für die **weitere Einzelhandelsansiedlungen** in direktem räumlichem Zusammenhang mit dem Vorhaben möglich wären. Nach überschlägiger Ermitt-

⁷ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung aktuelle B-Plan-Vorentwurf aus Juli 2012 sogar noch höhere Maximalverkaufsflächen u. a. von bis zu 800 m² in der Branche Schuhe, also dem Doppelten der untersuchten Verkaufsfläche, vorsah.

lung durch das Büro Junker und Kruse ermöglichen die Festsetzungen des B-Plan-Vorentwurfs in den Mischgebieten **weitere Verkaufsflächen** von bis zu rd. **2.000 m²**, für die faktisch **keine Sortimentsbeschränkungen** bestehen.

- In der Markt- und Standortanalyse aus Januar 2012 führte die BBE (2012a, S. 39) mit Bezug zu diesen Flächen explizit aus: „Die aktuelle Entwurfsplanung sieht einen Lebensmittel-Supermarkt, einen Drogeriemarkt, einen Textilmarkt sowie eine weitere Fachmarktfläche vor. Ggfs. können zusätzlich auch Nachbargrundstücke in die Entwicklung einbezogen und damit noch weitere Verkaufsflächen realisiert werden.“ In der Wirkungsanalyse werden diese Option und ihre Folgewirkungen jedoch nicht mehr thematisiert. Vor dem Hintergrund, dass der angesprochene Einbezug der Nachbargrundstücke auf Basis des B-Plan-Entwurfs nach wie vor möglich erscheint, ist somit nicht nachvollziehbar und als Mangel zu bewerten, dass eine Berücksichtigung im Rahmen der Wirkungsanalyse der BBE nicht erfolgt.
- **Fazit:** Die Auswirkungsanalyse der BBE bildet nicht das auf Basis der **planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen maximal mögliche Ausmaß der Auswirkungen** ab.

In Tabelle 1 sind die von der BBE (2012b, S. 24ff) eingestellten Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze des Vorhabens dargestellt.

Tabelle 1: Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens nach BBE

Betrieb	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro / m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Supermarkt (inkl. Bäcker)	1.450	4.650	6,7
Drogeriefachmarkt	670	4.000	2,7
Bekleidungsanbieter	800	1.500	1,2
Schuhanbieter	400	1.500	0,6
Gesamt	9.500	3.789	36,0

Quelle: BBE 2012b, S. 24ff

Bewertung der Annahmen zu den Vorhabenumsätzen:

- Die zugrunde gelegten, branchenspezifischen **Flächenproduktivitäten** sind der geforderten **Worst-Case-Betrachtung nicht angemessen**. Betreiberabhängig können z. T. deutlich höhere Flächenproduktivitäten erzielt werden. Akzeptabel (wenn auch eher als Untergrenze eines Worst-Cases-Ansatzes) stellt sich lediglich die für den **Supermarkt** angesetzte Flächenproduktivität von 4.650 Euro / m² dar.
- Als deutlich zu gering ist hingegen der für den **Drogeriefachmarkt** angesetzte Wert von 4.000 Euro / m² zu bewerten. Hier erzielt der Marktführer **dm** nach Branchenveröffentlichungen **durchschnittliche** Flächenproduktivitäten von **knapp 6.500 Euro**

⁸ Unter der Annahme einer Nutzung aller gemäß B-Plan-Vorentwurf in den Mischgebieten überbaubaren Flächen im Erdgeschoss durch Einzelhandel und unter Berücksichtigung eines Abschlags für Nebenflächen von ca. 10 bis 20 %

/m²⁹. Die BBE (2012b, S. 25) gibt die Flächenproduktivität des Marktführers dm (ohne Nennung von Quellen) mit **maximal 5.800 Euro / m²** an, was von Junker und Kruse als zu gering eingeschätzt wird. Nicht nachvollziehbar ist zudem die Aussage der BBE, dass auch dm am Standort Niederpleis eine maximale Flächenproduktivität von 4.000 Euro / m² erzielen könnte. Begründet wird diese Behauptung nicht. Sie ist vor dem Hintergrund der erheblichen Diskrepanz zu den vom Betreiber üblicherweise erzielten Leistungskennziffern nicht als plausibel zu bewerten. Ebenfalls nicht thematisiert wird von der BBE, dass auch der zweite als wahrscheinlich einzustufende Betreiber, **Rossmann**¹⁰, ebenfalls deutlich höhere Flächenproduktivitäten erzielt als von der BBE angesetzt. So liegt die **durchschnittliche** Flächenproduktivität von Rossmann nach Branchenveröffentlichungen bei **knapp 5.100 Euro / m²**¹¹. Der von der BBE angesetzte Wert stellt sich vor diesem Hintergrund zu gering dar und entspricht nicht dem geforderten Worst-Case-Ansatz.

- Auch die in den Branchen **Bekleidung** und **Schuhe / Lederwaren** in Ansatz gebrachten Werte von jeweils 1.500 Euro / m² sind als zu gering zu bewerten. Sie stehen teilweise sogar im Widerspruch zu einer Eigenstudie der BBE¹², die die BBE (2012b, S. 25) an anderer Stelle als Quelle heranzieht. Nach dieser Studie liegt die **Mindest-Flächenproduktivität** von Schuhfachmärkten bei **1.900 Euro / m²**; der durchschnittliche Wert sogar bei 2.200 Euro / m².

In einem weiteren Schritt nimmt die BBE (2012b, S. 26) eine Zuordnung der gesamtbetrieblichen Umsätze zu den einzelnen Branchen vor. Hierbei fällt bei genauerer Überprüfung auf, dass die BBE für die Branche Drogeriewaren eine deutlich unter dem jeweiligen Betriebsdurchschnitt liegende Flächenproduktivität angesetzt hat, ohne dies jedoch transparent zu machen:

- So geht die BBE (2012b, S. 9) davon aus, dass im **Drogeriefachmarkt** 440 m² Verkaufsfläche auf das Kernsortiment entfallen werden. Unter Zugrundelegung der von der BBE angesetzten, durchschnittlichen Flächenproduktivität für den Drogeriefachmarkt von 4.000 Euro / m² würde ein Umsatzvolumen der Branche Drogeriewaren von 1,8 Mio. Euro resultieren. Tatsächlich gibt die BBE (2012b, S. 26) das branchenspezifische Umsatzvolumen jedoch nur mit 1,6 Mio. Euro an.
- Im **Supermarkt** setzt die BBE (2012b, S. 9) die Verkaufsfläche für Drogeriewaren mit 150 m² Verkaufsfläche an. Unter Zugrundelegung der von der BBE angesetzten, durchschnittlichen Flächenproduktivität für den Supermarkt von 4.650 Euro / m² würde ein Umsatzvolumen der Branche Drogeriewaren von 0,7 Mio. Euro resultieren. Die BBE (2012b, S. 26) gibt das branchenspezifische Umsatzvolumen jedoch nur mit 0,5 Mio. Euro an.
- Durch dieses Vorgehen – welches im Gutachten der BBE weder begründet noch über-

⁹ Quelle: GfK GeoMarketing auf der Basis von TradeDimensions; zitiert nach: Hahn Gruppe (Hrsg.) (2012): Retail Real Estate Report 2012 / 13. Bergisch Gladbach.

¹⁰ vgl. hierzu auch der Aussagen der BBE (2012a, S. 37) im Rahmen der Markt- und Standortanalyse

¹¹ Quelle: ebenda

¹² BBE (2011): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010. München.

hauptsächlich transparent gemacht wird – reduziert die BBE den Vorhabenumsatz in der Branche Drogeriewaren um 15 % von 2,5 Mio. Euro auf 2,1 Mio. Euro.

3.2 Angebots- und Nachfrageanalyse

Angebotsanalyse:

- Im Rahmen der methodischen Erläuterungen gibt die BBE (2012b, S. 5) an, eine „*Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes in den vom Planvorhaben betroffenen Warengruppen in der Stadt Sankt Augustin und im südlichen Stadtgebiet der angrenzenden Stadt Siegburg (im Bereich der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente u.a. SB-Warenhäuser, Super-/ Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Schuh- und Bekleidungsfachmärkte)*“ durchgeführt zu haben. Auf dieser Basis sei eine „*Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern*“ erfolgt.
- Im Gutachten werden jedoch die erhobenen Verkaufsflächen nicht transparent gemacht. Das Fehlen dieser Angaben stellt einen erheblichen Mangel an Transparenz des vorliegenden Gutachtens dar. Differenzierte Angaben zur Angebotsituation im Untersuchungsraum wären für eine **Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit der Eingangsdaten der Auswirkungsanalyse wie auch ihrer Ergebnisse** zwingend notwendig gewesen. So sind Angaben zu Verkaufsflächen und Umsätzen u. a. auch insofern von wesentlicher Bedeutung, als dass die Relation, in der die Flächenproduktivitäten des Vorhabens zu denen stehen, die seitens des Gutachters im Bestand angesetzt wurden, die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse erheblich bestimmt. So bergen – insbesondere auch in Relation zum Bestandsumsatz – zu gering angesetzte Vorhabenumsätze die Gefahr einer unzulässigen Nivellierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.
- Auch fällt ins Auge, dass die für die Stadt St. Augustin von der BBE (2012b, S. 34) ermittelten Umsatzzahlen von den **Angaben im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes** teilweise deutlich abweichen. So wird das Umsatzvolumen in den Branchen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren jeweils um 20 % bis 30 % höher angegeben als gemäß Einzelhandelskonzept (BBE 2008, S. 23). Dadurch, dass die der Umsatzschätzung zugrunde liegende Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes intransparent bleibt, lässt sich nicht bewerten, ob dieser Anstieg als plausibel einzustufen ist.

Nachfrageanalyse:

- Bereits im Rahmen des obigen Kapitels 2 wurde ausgeführt, dass die BBE ihrer Markt- und Standortanalyse einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumina zugrunde legt, die in einer unplausiblen Relation zu den Angaben im Einzelhandelskonzept der Stadt St. Augustin stehen und als **überhöht** zu bewerten sind. Für die Auswirkungsanalyse der BBE ist ein direkter Abgleich mit dem Einzelhandelskonzept nur sehr bedingt möglich, da die Zahlen in der Auswirkungsanalyse nicht auf Ebene der Gesamtstadt

St. Augustin dargestellt werden. Auch Angaben zum bundesdurchschnittlich angesetzten, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen finden sich in der aktuellen Untersuchung nicht. Vergleicht man jedoch die Zahlen der Auswirkungsanalyse mit denen der Markt- und Standortanalyse, fällt auf, dass sich die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina auf einem vergleichbar hohen¹³ und somit als unplausibel zu bewertenden Niveau bewegen (vgl. Kapitel 2.2).

- Exemplarisch veranschaulichen dies auch die Annahmen der BBE zur einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in der Branche Bekleidung in St. Augustin. Diese wurde im Einzelhandelskonzept (BBE 2008, S. 13) mit 536 Euro angegeben; auf Basis der aktuellen Zahlen der BBE (2012b, S. 22f) zu Bevölkerung und Kaufkraftvolumen errechnet sie sich zu 648 Euro. Dies entspräche einem Anstieg innerhalb weniger Jahre um mehr als 20 %. Dies stellt sich vor dem Hintergrund der stagnierenden gesamtdeutschen Kaufkraft in dieser Branche sowie des tendenziell sinkenden Kaufkraftniveaus der Stadt St. Augustin (vgl. Kapitel 2.2) unplausibel dar. Auch die von Junker und Kruse verwendeten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftzahlen (Quelle: IfH, Köln 2012) weisen für die Stadt St. Augustin in der Branche Bekleidung für das Jahr 2012 ein deutlich geringeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von 532 Euro pro Kopf aus.

3.3 Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens und Annahmen zur Umsatzherkunft

- Die von der BBE vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes (2012b, S. 22) umfasst den Stadtteil Niederpleis sowie weitere Stadtteile von St. Augustin¹⁴. Sie wurde sehr kleinräumig gewählt und entspricht insofern dem Worst-Case-Ansatz, gemäß dem von einer besonders hohen potenziellen Betroffenheit der Standorte in räumlicher Nähe zum Vorhaben auszugehen ist (unter der Prämisse, dass die Umsatzumverteilung auch tatsächlich auf den untersuchten Raum konzentriert wird).
- Der Gutachter geht davon aus, dass der Umsatz des Vorhabens sich insgesamt zu 90 % aus dem Einzugsgebiet speist (vgl. BBE 2012b, S. 26). Diese Annahme eines **hohen Umsatzanteils aus dem Einzugsgebiet** entspricht in isolierter Betrachtung dem Worst-Case-Ansatz. Im vorliegenden Fall hat sie jedoch nicht zur Folge, dass der Gutachter auch eine entsprechend hohe **Umsatzumverteilung** innerhalb des Einzugsgebietes vornimmt. Hier geht er stattdessen davon aus, dass die Umsatzumverteilung zu einem großen Teil Angebotsstandorte außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes betreffen wird (siehe Kapitel 3.4). Dieser erweiterte Bereich wird seitens der BBE (2012b, S. 34) als **Untersuchungsraum** bzw. **Untersuchungsregion** bezeichnet. Eine

¹³ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Stadtteil fällt in den relevanten Branchen nach den aktuellen Angaben der BBE (2012b, S. 23) mit 38,3 Mio. Euro etwa zwei Prozent niedriger aus als gemäß der Markt- und Standortanalyse der BBE (2012a, S. 23) mit 39,1 Mio. Euro. Dies entspricht etwa dem Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil im gleichen Zeitraum. So weist die BBE (2012a, S. 21) in der Markt- und Standortanalyse noch eine Bevölkerungszahl von 12.300 Einwohnern und aktuell (BBE 2012b, S. 7) nur noch von 12.060 Einwohnern aus.

¹⁴ mit Ausnahme von Menden und Hangelar

Herleitung der Ausdehnung dieses Raumes oder eine kartographische Darstellung der Abgrenzung sind nicht Bestandteil des Gutachtens.

- Die einzelnen von der BBE benannten, **untersuchten Standorte** befinden sich in **bis zu 15 Pkw-Minuten Distanz** zum Vorhabenstandort (u. a. Königswinter-Oberpleis). Die Aussage der BBE (2012b, S. 19), dass diese Standorte im Sinne des Worst-Case-Ansatzes in die Untersuchung einbezogen wurden, kann nicht nachvollzogen werden. So entspricht eine derart **weitläufige Abgrenzung** des Untersuchungsraumes gerade **nicht dem Worst-Case-Ansatz**, da sie zu einer rechnerischen Reduzierung der Umsatzumverteilungen an den Einzelstandorten führt. Sie widerspricht zudem der Grundannahme der BBE, dass es sich um ein vorrangig der Grundversorgung dienendes Vorhaben für den Stadtteil Niederpleis handele. So ist etwa nicht davon auszugehen, dass die Einwohner von Niederpleis bislang ihre nahversorgungsrelevanten Einkäufe in relevantem Maße an weit entfernten Standorten wie Königswinter-Oberpleis oder dem Hauptgeschäftszentrum der Stadt Hennef decken, sondern an anderen Standorten in Sankt Augustin.

3.4 Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens für die untersuchte Dimensionierung

Die Auswirkungen auf die einzelnen Standorte ermittelt der Gutachter (BBE 2012b, S. 24) mit Hilfe eines „gravitationstheoretisch fundierten Prognoseansatzes“, was grundsätzlich eine anerkannte Berechnungsmethode darstellt.

- Im Gutachten findet sich auf S. 34 eine tabellarische Übersicht über die an den einzelnen Standorten ermittelten Umsatzumverteilungen. Nicht nachvollziehbar ist hierbei, dass das Nahversorgungszentrum Niederpleis selbst nicht Bestandteil dieser Übersicht ist. Somit werden weder die Bestandsumsätze des Zentrums noch mögliche Entzüge im Gutachten transparent gemacht.
- Grundsätzlich findet der Ausweis der Umsatzumverteilungen übersichtlich und zumeist in ausreichender Differenzierung statt. Eine Ausnahme stellt hier der Ausweis für die „sonstigen Standorte“ in St. Augustin dar, der nach Einschätzung des Büros Junker und Kruse differenzierter (z. B. nach Stadtteilen) hätte erfolgen müssen, da in Anbetracht der Größe des Stadtgebietes hier von deutlich unterschiedlichen Betroffenheiten auszugehen ist. Auch führt diese Zusammenfassung dazu, dass nicht exakt nachvollziehbar ist, welcher Anteil der Umsätze von der BBE innerhalb des abgegrenzten **Einzugsgebietes** umverteilt wurde. So liegt die Stadt St. Augustin nicht vollständig innerhalb des Einzugsgebietes¹⁵, weshalb für die „sonstigen Standorte“ in St. Augustin nicht klar ist, inwiefern sie dem Einzugsgebiet zuzurechnen sind.
- Insgesamt wurden jedoch maximal 7,3 Mio. Euro bzw. **maximal 68 %** des Vorhabenumsatzes **innerhalb des Einzugsgebietes** umverteilt. Diesbezüglich besteht eine

¹⁵ Die Stadtteile Menden und Hangelar wurden von der BBE nicht zum Einzugsgebiet gezählt.

hohe Diskrepanz zu der oben zitierten Aussage der BBE, dass **90 %** der Vorhabenumsätze aus dem Einzugsgebiet stammen würden.

- Ein derartiges Auseinanderklaffen wäre nur zu erklären, wenn bislang per Saldo starke **Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet** v. a. an Nachbarkommunen bestehen würden, die durch das Vorhaben „zurückgewonnen“ werden könnten. Eine entsprechende **Herleitung** nimmt die BBE jedoch nicht vor. Die **Zentralitäten** der Stadt St. Augustin in den Hauptbranchen des Vorhabens, Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, **gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept** lassen nicht darauf schließen, dass eine relevante Rückgewinnung von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft hier realistisch ist. So deuten diese in beiden Branchen auf eine ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation bzw. sogar auf ein Überwiegen von einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftzuflüssen** hin¹⁶. Vor diesem Hintergrund stellen sich die aufgezeigten Diskrepanzen **nicht plausibel** dar.
- Besonders deutlich wird das u. a. in der Branche **Drogeriewaren**. Hier geht die BBE (2012b, S. 27) davon aus, dass **1,8 von 2,1 Mio. Euro**, also **86 %** des Vorhabenumsatzes, aus dem Einzugsgebiet stammen werden, welches im Wesentlichen mit der Stadt St. Augustin gleichzusetzen ist (abzüglich der Stadtteile Menden und Hangelar). Im Folgenden verteilt sie jedoch nur **weniger als 60 %**, nämlich ca. **1,2 von 2,1 Mio. Euro** in St. Augustin um. Nach dieser Annahme müsste von den Kunden aus St. Augustin, die den Drogeriefachmarkt im Stadtteil Niederpleis aufsuchen werden, mindestens **jeder Dritte** seine Einkäufe im Drogeriebereich bislang ausschließlich außerhalb des Stadtgebietes getätigt haben¹⁷. Dies erscheint vor dem Hintergrund der oben aufgezeigten, angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nicht plausibel.
- In der Branche **Schuhe / Lederwaren** fällt bereits der **Anteil am Vorhabenumsatz**, der gemäß BBE (2012b, S. 27) aus dem Stadtteil Niederpleis stammen wird, mit ca. **einem Drittel** sehr gering aus. Der überwiegende Anteil des Vorhabenumsatzes wird gemäß BBE-Angaben in dieser Branche somit mit **Kunden von außerhalb des Stadtteils Niederpleis** generiert. Dies steht zudem in deutlichem **Widerspruch** zu der Behauptung der BBE (2012b, S. 35 ff), das Vorhaben diene schwerpunktmäßig der **Grundversorgung** und entspreche dem **Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums Niederpleis**.
- Noch deutlicher wird die Diskrepanz der von der BBE ermittelten Zahlen zu der obigen Behauptung, wenn man berücksichtigt, dass die BBE (2012b, S. 34) in der Branche **Schuhe / Lederwaren** sogar nur **37 %** des Vorhabenumsatzes innerhalb der Gesamtstadt St. Augustin umverteilt. **Über 20 %** der Umsatzumverteilungen werden nach den Ergebnissen der BBE sogar noch **außerhalb des bereits sehr weitläufig abgegrenzten Untersuchungsraumes** wirksam.

¹⁶ In der Branche Nahrungs- und Genussmittel besteht in St. Augustin bei einer Zentralität von 100 % gemäß Einzelhandelskonzept eine exakt ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation. In der Branche Drogeriewaren überwiegen bei einem Wert von 109 % sogar die Zuflüsse (BBE 2008, S. 23).

¹⁷ Gemäß BBE-Annahmen werden von der aus dem Einzugsgebiet an das Vorhaben fließenden, branchenspezifischen Kaufkraft von 1,8 Mio. Euro nur 1,2 Mio. Euro, also zwei Drittel, innerhalb von St. Augustin umverteilungswirksam.

3.5 Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen

- In gesamtheitlicher Betrachtung muss zunächst darauf hingewiesen werden, dass die der Bewertung zugrunde liegenden Umsatzumverteilungen nach Einschätzung von Junker und Kruse, wie in den Kapiteln 3.1 bis 3.4 dargestellt, **keine angemessene Basis einer städtebaulichen Bewertung bilden** (u. a. **zu geringe Vorhabenumsätze, fehlende Berücksichtigung der in den Mischgebieten möglichen Verkaufsflächen, zu hoch angesetzte einzelhandelsrelevante Kaufkraft; hohe und unzureichend belegte Annahmen zur „Kaufkrafrückgewinnung“**). Vor diesem Hintergrund ist es als wahrscheinlich einzustufen, dass die **Umsatzumverteilungen wesentlich höher ausfallen** können als von der BBE ermittelt. Für die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach auch Umsatzumverteilungen von **deutlich über 10 %** statt den von der BBE ermittelten **maximal 8 %** nicht auszuschließen.
- Bei isolierter Betrachtung dieses Analyseschrittes ist Folgendes anzumerken: Es ist kritisch zu sehen, dass im Nahversorgungszentrum Niederpleis seitens der BBE überhaupt keine Quantifizierung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen stattfindet. Hier beschränkt sich die Bewertung auf textliche Aussagen der BBE (2012b, S. 33). Demnach sind, bezogen auf ein bestehendes Schuhfachgeschäft, *„Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen [...] nur sekundärer Art“*, und *„gegebenenfalls zu erwartende Umsatzverlagerungen werden vor dem Hintergrund der deutlich gesteigerten Frequentierung am Standort des Nahversorgungszentrum Niederpleis mehr als kompensiert“*. Diese Schlussfolgerungen stellen sich nur bedingt nachvollziehbar dar und entsprechen nicht dem Worst-Case-Ansatz.
- Auch ist kritisch zu hinterfragen, inwiefern z. B. ein Bekleidungsfachmarkt, dessen Umsatz sich zu **über 80 %** aus entsprechenden **Umsatzenzügen in den Hauptgeschäftszentren von Siegburg, Hennef und v. a. St. Augustin** selbst speisen wird, dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums Niederpleis entspricht, wie von der BBE behauptet.
- Als **unzutreffend** ist in diesem Zusammenhang auch folgende Behauptung der BBE mit Blick auf die Umsatzumverteilungen in den Branchen **Bekleidung** und **Schuhe** in den Hauptgeschäftszentren von Siegburg, Hennef und St. Augustin zu bewerten: *„In allen diesen Fällen handelt es sich aber zum absolut überwiegenden Teil um die Bindung bislang aus Niederpleis abfließender Kaufkraft.“* Stattdessen geht aus den tabellarischen Angaben der BBE (2012b, S. 27) zur Umsatzherkunft des Vorhabens in diesen Branchen klar hervor, dass insgesamt mit 0,9 von 1,9 Mio. Euro **weniger als die Hälfte des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Stadtteil Niederpleis** erzielt werden wird. Die Umsatzumverteilungen werden daher gemäß den BBE-Zahlen nicht, wie im Text behauptet, *„absolut überwiegend“* durch eine Rückgewinnung von Niederpleiser Kaufkraft erzielt.

3.6 Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt St. Augustin

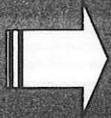
Wie bereits in Kapitel 2.2 thematisiert, ist für das Vorhaben in der geplanten Dimensionierung und Sortimentsstruktur eine Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt St. Augustin mehr als kritisch zu hinterfragen. Mit Blick auf die geplanten Verkaufsflächen in den Branchen Bekleidung bzw. Schuhe ist nicht mehr von einer vorrangigen Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Niederpleis auszugehen. Unabhängig von der formulierten Kritik am Gutachten der BBE geht aus dem Zahlenwerk der BBE (2012b, S. 27) selbst klar hervor, dass in den Branchen **Bekleidung und Schuhe insgesamt mehr als 50 % der Vorhabenumsätze mit Kunden von außerhalb des Stadtteils Niederpleis generiert werden.**

Die hieraus resultierende **Abweichung von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes** wird von der BBE weder bewertet noch überhaupt thematisiert. Stattdessen stellt die BBE (2012b, S. 41) Behauptungen auf wie *„Die projektierten Betriebe entsprechen hinsichtlich Größe und Sortimente dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums Niederpleis der Stadt Sankt Augustin“*, ohne diese im Gutachten zu begründen bzw. zu belegen.

3.7 Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans

Die Ausführungen der BBE (2012b, S. 38f) zur Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans sind insofern kritisch zu sehen, als dass **der Nachweis der Erfüllung des Beeinträchtigungsverbotes**, auf den die BBE sich beruft, nach Einschätzung von Junker und Kruse nicht belastbar ist (vgl. Ausführungen der obigen Kapitel 3.1 bis 3.6).

4 Fazit



Die Vorgehensweise der BBE im Rahmen der Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in St. Augustin-Niederplex zeichnet sich durch verschiedene intransparente, unzureichend begründete sowie unplausible Annahmen aus, die im Ergebnis nach Einschätzung von Junker und Kruse dazu führen, dass die Auswirkungen zu gering dargestellt werden. Es handelt sich demnach nicht um die realistisch notwendige Worst-Case-Betrachtung. Die Analyse bietet somit kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen der Vorhaben gemäß § 11 (3) BauNVO. Auch die Annahmen im Rahmen der vorgeschalteten Markt- und Standortanalyse sind als nicht belastbar zu bewerten.

- Die Auswirkungsanalyse der BBE bildet **nicht** das auf Basis der **planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen maximal mögliche Ausmaß der Auswirkungen** ab. Dies betrifft in besonders hohem Ausmaß die Branche **Schuhe / Lederwaren**, in der gemäß B-Plan-Entwurf im Sondergebiet 2 eine deutlich höhere Verkaufsfläche als untersucht möglich wäre. Auch die mögliche **einzelhandelsseitige Nutzung der als Mischgebiet ausgewiesenen, direkten Nachbargrundstücke** der Sondergebiete wird im Rahmen der Wirkungsanalyse der BBE nicht thematisiert oder rechnerisch berücksichtigt.
- Auch die **Flächenproduktivitäten** des Vorhabens sind einem Worst-Case-Ansatz in den Branchen **Drogeriewaren, Schuhe** und (nachrangig) **Bekleidung nicht angemessen**. Dieses Vorgehen der BBE führt im Ergebnis dazu, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen – zum Teil erheblich – zu gering dargestellt werden.
- **Angaben zu den erhobenen Verkaufsflächen als wichtigen angebotsseitigen Eingangswerten** der Analyse **fehlen** vollständig. Dies stellt einen erheblichen Mangel an Transparenz des vorliegenden Gutachtens dar. Differenzierte Angaben zur Angebots-situation im Untersuchungsraum wären für eine Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit der Eingangsdaten der Auswirkungsanalyse wie auch ihrer Ergebnisse zwingend notwendig gewesen.
- Die BBE legt sowohl ihrer Markt- und Standortanalyse als auch ihrer Auswirkungsanalyse **einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumina** zugrunde, die in einer unplausiblen Relation zu den Angaben im Einzelhandelskonzept der Stadt St. Augustin stehen und teilweise als **überhöht** zu bewerten sind. Auch die möglichen Implikationen der **rückläufigen Bevölkerungszahl** im Stadtteil für die Tragfähigkeit des Vorhabens werden von der BBE nicht thematisiert.
- Die **Abgrenzung des Einzugsgebietes** ist als relativ kleinräumig und grundsätzlich plausibel zu bewerten. Dies gilt jedoch nicht für die Tatsache, dass die BBE in allen Branchen hohe Anteile an den Vorhabenumsätzen außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes umverteilt. Speziell in den Branchen **Bekleidung** und **Schuhe / Leder-**

waren werden gemäß den tabellarischen Angaben der BBE insgesamt **mehr als 50 % der Vorhabenumsätze mit Kunden von außerhalb des Stadtteils Niederpleis** generiert. In der Branche **Schuhe / Lederwaren** verteilt die BBE sogar **mehr als 60 %** des Vorhabenumsatzes **außerhalb der Stadt St. Augustin** um. Dieses Vorgehen führt zu einer **rechnerischen Reduzierung der Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet** und widerspricht zudem der Grundannahme der BBE, dass es sich um ein **vorrangig der Grundversorgung dienendes Vorhaben für den Stadtteil Niederpleis handele**.

- Mit Blick auf die geplanten Verkaufsflächen in den Branchen Bekleidung bzw. Schuhe ist für das Vorhaben **nicht mehr von einer vorrangigen Grundversorgungsfunktion** für den Stadtteil Niederpleis auszugehen. Die hieraus resultierende **Abweichung von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes** wird von der BBE weder bewertet noch überhaupt thematisiert.