

Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf

Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung

Im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim

Julia Hagemann

Stefan Kruse

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

Januar 2013

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Bewertung des Gutachtens der BBE.....	4
2.1	Verkaufsflächen, Flächenproduktivität und Umsätze des Vorhabens.....	4
2.2	Angebots- und Nachfrageanalyse	7
2.3	Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens und Annahmen zur Umsatzherkunft	10
2.4	Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens für die untersuchte Dimensionierung	11
2.5	Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen	16
2.6	Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß dem Entwurf des LEP NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)	18
2.7	Exkurs: Ermittlung des Kundenaufkommens.....	18
3	Fazit	19

1 Ausgangslage

In der Stadt Bornheim bestehen Absichten zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße am derzeitigen Standort des SB-Warenhauses Toom. Dies soll verkleinert werden und ebenso wie auch zwei weitere ansässige Einzelhandelsbetriebe (Schuhfachmarkt und Apotheke) in das Einkaufszentrum integriert werden.

Die Planungen sehen eine Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² vor, wobei fast ausschließlich nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen. Die Größenordnung des geplanten Vorhabens 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 Mai 2012 im Auftrag der Stadt Bornheim von der BBE Handelsberatung, Köln (im Folgenden kurz: BBE) vorgelegt:

BBE (2011): *Auswirkungsanalyse. Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße. Köln.*

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis (S. 43), dass das untersuchte Vorhaben „*die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Bornheim festigen [kann], ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen*“.

Zur Überprüfung dieser Ergebnisse hat das Gutachterbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim eine Stellungnahme zu der Auswirkungsanalyse erstellt. Es wird im Folgenden untersucht, ob die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE 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. Berücksichtigung findet zudem auch eine im Nachgang vorgelegte, sechsseitige Ergänzung der Auswirkungsanalyse, im Rahmen derer u. a. einzelne Tabellen ergänzt bzw. korrigiert wurden.

Die vorliegende Stellungnahme des Büros Junker und Kruse nimmt darüber hinaus z. T. auch auf das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim¹ Bezug, welches u. a. die Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bildet. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim erfolgt im Rahmen einer separaten Stellungnahme.

¹ BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln.

2 Bewertung des Gutachtens der BBE

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

2.1 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 entscheidende Eingangsparameter der Wirkungsanalyse plausibel und dem rechtlich geforderten „Worst-Case-Ansatz“ angemessen sind.

Die BBE (2012, S. 26) errechnet für das Vorhaben unter Zugrundelegung der maximalen branchenspezifischen Verkaufsflächen einen Umsatz von **69,1 Mio. Euro**. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dieser Umsatz faktisch überhaupt nicht erzielbar ist, da die Summe der geprüften, maximalen branchenspezifischen Verkaufsflächen mit 15.550 m² über der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² liegt. Darauf weist auch die BBE (2012, S. 24) grundsätzlich hin; Angaben zum tatsächlich erzielbaren, maximalen Gesamtumsatz macht sie nicht. Im Einzelnen geht die BBE von folgenden Verkaufsflächen und Umsatzvolumina aus (Tabelle 1):

Tabelle 1: Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens nach BBE*

Hauptbranche	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)	Flächenproduktivität (Euro / m ²)
Nahrungs- und Genussmittel	5.200	23,9	4.600
Drogeriewaren	900	4,5	5.000
Apotheke	150	2,0	13.300
Bücher, Zeitschriften	200	1,1	5.500
Bekleidung	2.500	7,5	3.000
Schuhe, Lederwaren	1.000	2,7	2.700
Sport, Camping	1.000	3,0	3.000
Elektrowaren, Foto	3.500	21,4	6.100
Optik	100	0,5	5.000
Einrichtungsbedarf	1.000	2,5	2.500
Gesamt	15.550	69,1	4.400

* Zuordnung der Gesamtverkaufsflächen und Umsätze jeweils zur Hauptbranche eines Betriebes

Quelle: BBE 2012, S. 26

Betriebsbezogene statt branchenspezifischer Betrachtung

- Eine Besonderheit stellt dar, dass die BBE (2012, S. 26) die Umsatzschätzung auf Betriebsebene durchführt. Dabei schlägt sie das gesamte Umsatzvolumen der jeweiligen Hauptbranche der Betriebe zu (vgl. Tabelle 1).
- Die dargestellten Zahlen bilden jedoch nicht durchgängig die Grundlage der Auswirkungsanalyse. So werden im Rahmen der Annahmen zu den erzielbaren Abschöpfungsquoten nach Zonen (BBE 2012, S. 25) in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren Abschlüsse für die Randsortimente innerhalb der Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes vorgenommen, wodurch sich das Umsatzvolumen in der Branche Nahrungs- und Genussmittel von 23,9 Mio. Euro auf 19,5 Mio. Euro reduziert. In der Branche Drogeriewaren fällt die Reduzierung mit einem Drittel (von 4,5 Mio. Euro auf 3,0 Mio. Euro) sogar noch deutlicher aus. Dadurch ergibt sich auch ein abweichendes Gesamtumsatzvolumen von **63,4 Mio. Euro** (BBE 2012, S. 25), wobei die BBE (vgl. u. a. 2012, S. 25) die unterschiedlichen Bezugsgrößen im Gutachten teilweise begrifflich nicht eindeutig voneinander abgrenzt. Zudem ist zu kritisieren, dass die **untersuchungsrelevanten Randsortimente** (also z. B. Drogeriewaren im Verbrauchermarkt) in dieser Betrachtungsweise von der BBE nicht berücksichtigt werden.
- Im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnung (BBE 2012, S. 34f) werden dann jedoch wieder die betriebsbezogenen Umsatzvolumina herangezogen (vgl. hierzu Kapitel 2.4). Insgesamt ist nicht nachvollziehbar, warum die BBE nicht durchgängig eine **branchenspezifische Bezugsebene** (unter Berücksichtigung von Kern- und Randsortimenten) wählt, wie es in Verträglichkeitsgutachten als üblich und sachgerecht zu bewerten ist.

Flächenproduktivitäten

Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes sollte mit hohen Flächenproduktivitäten eines Vorhabens gearbeitet werden, da andernfalls die Gefahr besteht, dass die zu erwartenden Auswirkungen unzulässig nivelliert werden.

- Die zugrunde gelegten, branchenspezifischen **Flächenproduktivitäten** sind der geforderten **Worst-Case-Betrachtung** jedoch teilweise **nicht angemessen**. Als einzige Quelle wird zudem ein von der BBE selbst erstelltes Gutachten² genannt. In folgenden Branchen werden betreiberabhängig z. T. höhere Flächenproduktivitäten erzielt:
- In der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** setzt die BBE (2012, S. 26) einen Wert von **4.600 Euro / m²** an. Von modernen Verbrauchermärkten können jedoch höhere Flächenproduktivitäten erzielt werden. So lag z. B. die bundesweit durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers **Kaufland** nach Branchenveröffentlichungen im Jahr 2011 bei **4.800 Euro / m²**. Im Bereich der Lebensmitteldiscounter erzielt der Marktführer **Aldi Süd**, der im vorliegenden Fall als

² BBE (2011): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010. München.

Betreiber vorgesehen ist, sogar Werte von **über 9.000 Euro / m²³**. Wenngleich von der BBE nicht explizit thematisiert, ist es als wahrscheinlich – und im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen voraussichtlich auch als möglich – einzustufen, dass darüber hinaus **kleinere Einheiten** (z. B. Bäcker, Metzger, Feinkost) das Angebot des Einkaufszentrums ergänzen werden. Auch für diese Betriebe ist von deutlich überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten auszugehen, die sogar im fünfstelligen Bereich liegen können.

- Gleichmaßen gilt dies für den Bereich **Drogeriewaren**; hier erzielt der Marktführer **dm** nach Branchenveröffentlichungen durchschnittliche Flächenproduktivitäten von **fast 6.500 Euro / m²⁴**. Dieser Wert liegt fast 30 % über den von der BBE angesetzten 5.000 Euro / m².
- Auch im Bereich **Elektrowaren / Foto** werden die branchentypischen Flächenproduktivitäten nach Einschätzung von Junker und Kruse von der BBE zu gering abgebildet. Statt des angegebenen Spektrums von 4.000 bis maximal 6.000 m² Verkaufsfläche erreichen die Branchenführer **Media Markt / Saturn** Flächenproduktivitäten von **über 7.000 Euro / m²⁵**. In Anbetracht der Größe der angestrebten Verkaufsfläche von 3.500 m² ist es als durchaus realistisch einzustufen, dass Media Markt als potenzieller Betreiber infrage kommt.
- Ähnliches gilt für die Branche **Schuhe, Lederwaren** mit einem Wert von nur **2.700 Euro / m²**. In den weiteren Branchen liegen die Flächenproduktivitäten in einem akzeptablen Bereich, stellen jedoch teilweise ebenfalls eher die Untergrenze eines Worst-Case-Ansatzes dar (z. B. Bekleidung).
- Von wesentlicher Bedeutung und vorprägend für die anschließende Analyse ist in diesem Zusammenhang aber auch die Relation, in der die Flächenproduktivitäten des Vorhabens zu denen des sonstigen Bestandes im Einzugsbereich stehen. So bergen – insbesondere auch in Relation zum Bestandsumsatz – zu gering angesetzte Vorhabenumsätze die Gefahr einer Nivellierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen. Eine Auseinandersetzung mit diesem Aspekt erfolgt im Rahmen von Kapitel 2.2.

Zwischenfazit:

Nicht nachvollziehbar ist, warum die BBE **keine branchenspezifische Bezugsebene** (unter Berücksichtigung von Kern- und Randsortimenten) wählt, wie es in Verträglichkeitsgutachten als üblich und sachgerecht zu bewerten ist, sondern stattdessen eine (überwiegend) gesamtbetriebliche Betrachtung durchführt. Dadurch, dass an verschiedenen Stellen im Gutachten ohne erkennbaren Grund und ohne eindeutige Kennzeichnung zudem un-

³ Quelle: GfK GeoMarketing auf der Basis von TradeDimensions; zitiert nach: Hahn Gruppe (Hrsg.) (2010 / 2011): Retail Real Estate Report 2012 / 13. Bergisch Gladbach.

⁴ ebenda

⁵ vgl. u. a. Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2012): Factbook Einzelhandel 2013. Neuwied; EHI Retail Institute (2012): Durchschnittliche Flächenproduktivität der Fachmärkte Media Markt und Saturn in den Jahren 2000 bis 2011 (in Euro je Quadratmeter); im Internet abrufbar unter www.handelsdaten.de

terschiedliche Bezugsgrößen gewählt werden, wird die **Nachvollziehbarkeit** des Gutachtens zusätzlich **eingeschränkt**.

Insgesamt sind die **Flächenproduktivitäten** des Vorhabens in mehreren Branchen einem **Worst-Case-Ansatz nicht angemessen**. In mehreren Branchen (u. a. **Elektrowaren / Foto**) würde sich das **Umsatzvolumen** bei einer angemessenen Flächenproduktivität um **bis zu einem Drittel** erhöhen. Das Vorgehen der BBE führt im Ergebnis dazu, dass die zu erwartenden prozentualen Umsatzumverteilungen entsprechend zu gering dargestellt werden.

2.2 Angebots- und Nachfrageanalyse

Nachfrageanalyse:

- Es fällt auf, dass die dargestellten **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina** in einigen Branchen deutliche **Diskrepanzen zum Einzelhandelskonzept** der Stadt Bornheim aufweisen. Während gemäß Einzelhandels- und Standortkonzept⁶ aus dem Jahr 2011 in der Stadt Bornheim in der Branche **Bekleidung** das Kaufkraftvolumen bei ca. **23 Mio. Euro** lag, wird dieser Wert in der aktuellen Studie (BBE 2012, S. 23) mit **31,5 Mio. Euro** angegeben. Bei nahezu identischer Bevölkerungszahl stellt sich diese Zunahme um 37 % in kürzester Zeit nicht plausibel dar. Ähnliches gilt für die Branche Schuhe / Lederwaren, in der die Differenz zwischen beiden Gutachten bei rd. 20 % liegt. Thematisiert werden diese erheblichen Differenzen seitens des Gutachters nicht.

Methodik und Vollständigkeit der Angebotsanalyse:

- Die Angaben zur Angebotsanalyse sind **lückenhaft**. Eine Darstellung der erhobenen Verkaufsflächen und Umsätze erfolgt nur für die zentralen Versorgungsbereiche. Darüber hinaus bleibt unklar, an welchen Standorten und in welchem Umfang weitere Anbieter erhoben und in den Berechnungen berücksichtigt wurden. Die diesbezüglichen Angaben im Rahmen der Erhebungsmethodik (BBE 2012, S. 6) sind sehr ungenau und auch Übersichtsdarstellungen zu den hier erfassten Betrieben, Verkaufsflächen und / oder Umsätzen fehlen im Gutachten. Lediglich einzelne Betriebe werden im Fließtext genannt, jedoch nicht mit Verkaufsflächen- oder Umsatzangaben hinterlegt.
- Dies stellt einen **Mangel an Transparenz** dar. Differenzierte Angaben zur erhobenen Angebotssituation außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wären für eine **Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit der Eingangsdaten der Auswirkungsanalyse wie auch ihrer Ergebnisse** zwingend notwendig gewesen. Dies ist insofern von besonderer Relevanz, als dass die BBE (2012, S. 34f) teilweise sehr hohe Anteile an den Umsatzumverteilungen den Standorten außerhalb der Zentren zurechnet. In der Branche Elektrowaren / Foto betreffen

⁶ BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln, S.16

gemäß den Angaben der BBE (2012, S. 35) sogar 80 % der Umsatzumverteilungen sogenannte „sonstige Standorte“ außerhalb der Zentren. Aufgrund der Intransparenz dieses Bearbeitungsschrittes kann nicht überprüft werden, ob die erhebliche Höhe dieser Abschläge für nicht-zentrale Standorte, durch die die Umsatzumverteilungen in den Zentren reduziert werden, plausibel ist.

- Unklar bleibt zudem, ob die Bestandserhebung **sortimentsspezifisch** erfolgte oder ob die gesamten Verkaufsflächen- und Umsatzvolumina dem Kernsortiment des Betriebes zugeordnet wurden, wie im Falle des Vorhabens erfolgt (vgl. Kapitel 2.1).
- Nicht einbezogen werden seitens der BBE die **Nahversorgungszentren** außerhalb der Stadt Bornheim. Dies wird jedoch weder thematisiert oder begründet. In Anbetracht der großen Bedeutung nahversorgungsrelevanter Branchen für das Vorhaben und der räumlichen Nähe der nächstgelegenen Nahversorgungszentren außerhalb der Stadt Bornheim (u. a. Bonn-Dransdorf) ist dieses Vorgehen kritisch zu bewerten.
- Generell nicht unkritisch zu sehen ist zudem das Vorgehen der BBE (2012, S. 14 und 16), auf der Angebotsseite noch **nicht realisierte Vorhaben** in die Berechnungen einzustellen, so insbesondere die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes, eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes und weiterer Fachmärkte im Nahversorgungszentrum Bornheim-Merten. Dies führt zu einer tendenziellen Minderung der abgebildeten Auswirkungen, da durch die – **fiktive – Erhöhung des Bestandsvolumens** die prozentualen Umsatzumverteilungen reduziert werden.
- Dieses Vorgehen, Planungen künftiger Ansiedlungen bereits als Bestand zu behandeln, ist auch insofern als verzerrend zu bewerten, da umgekehrt im gleichen Zeitraum auch Betriebsaufgaben möglich sind, die sich jedoch noch weniger belastbar prognostizieren lassen. Dies zeigt u. a. die Insolvenz der Schlecker-Märkte, die auch die Stadt Bornheim an mehreren Standorten betraf. Dadurch ist es gegenüber den von der BBE erhobenen Bestandszahlen im Drogeriebereich bereits zu einer Reduzierung des Angebotsbestandes gekommen. Bezogen auf den derzeitigen Stand sind die Zahlen der BBE somit in zweifacher Hinsicht überzeichnet (Umsätze der aufgegebenen Schlecker-Märkte und künftiger Planungen enthalten).

Flächenproduktivitäten des Bestandes:

Wie bereits im Rahmen von Kapitel 2.1 thematisiert, determiniert die Relation, in der die Flächenproduktivitäten des Vorhabens zu denen stehen, die seitens des Gutachters im Bestand angesetzt wurden, die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse. In Relation zum Bestandsumsatz zu gering angesetzte Vorhabenumsätze bergen die Gefahr einer unzulässigen Nivellierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen. Einen diesbezüglichen Überblick gibt Tabelle 3.

Tabelle 2: Flächenproduktivitäten von Vorhaben und Bestand im Vergleich (gerundete Angaben in Euro / m²)

Branche	Vorhaben	Zentrale Versorgungsbereiche (Durchschnitt)	Innenstadt Bonn	Zentrale Versorgungsbereiche ohne Innenstadt Bonn
Nahrungs- und Genussmittel	4.600	5.500	5.400	5.500
Drogeriewaren	5.000	5.300	6.200	4.900
Apotheke	13.300	47.400	52.800	46.100
Bücher, Zeitschriften	5.500	6.900	8.200	5.000
Bekleidung	3.000	3.100	3.300	2.600
Schuhe, Lederwaren	2.700	3.500	3.900	3.100
Sport, Camping	3.000	3.600	3.700	3.300
Elektrowaren, Foto	6.100	5.100	4.800	5.300
Optik	5.000	7.400	10.000	6.800
Einrichtungsbedarf	2.500	2.500	2.800	2.200

Quelle: BBE 2012, S. 26; eigene Berechnungen auf Basis von BBE 2012, S. 16 sowie der ergänzende Stellungnahme der BBE zum Gutachten

- In fast allen Branchen (Ausnahme: Elektrowaren, Foto) wurden die **Flächenproduktivitäten im Bestand ähnlich hoch bzw. sogar deutlich höher** als die des **geplanten Einkaufszentrums** veranschlagt. Die eklatanteste Diskrepanz ergibt sich für den Apothekenbereich, in dem die Flächenproduktivität des Bestandes die des Vorhabens um mehr als das Dreifache übersteigt. Dies unterstützt die bereits formulierte Annahme, dass es sich bei den Flächenproduktivitäten des Vorhabens teilweise **nicht um Worst-Case-Werte** handelt.
- Wenn man die Innenstadt Bonn als überdurchschnittlich leistungsfähigen Standort aus den Werten herausrechnet, relativiert sich das Bild in einigen Branchen leicht (u. a. Bekleidung). In einem Großteil der Branchen liegen die Werte des Vorhabens jedoch auch in dieser Betrachtung nicht oder nur unwesentlich über den Durchschnittswerten des Bestandes.
- Für die **Innenstadt Bonn** fällt zudem auf, dass die angesetzten Flächenproduktivitäten hier teilweise Größenordnungen erreichen, die als sehr bzw. zu hoch zu bewerten sind (u. a. 8.200 Euro / m² Verkaufsfläche in der Branche Bücher, Zeitschriften), auch im Abgleich mit den im Rahmen des Bonner **Einzelhandelskonzeptes**⁷ angesetzten Leistungskennziffern für den Einzelhandel im Stadtbezirk Mitte (u. a. 4.700 Euro / m² im Bereich Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren).

⁷ Büro Dr. Acocella (2006): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Bundesstadt Bonn. Entwurf. Lörrach, S. 110

Zwischenfazit

Die **Angaben zur Angebotsanalyse** sind **lückenhaft**. Es bleibt unklar, an welchen Standorten und in welchem Umfang Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erhoben und in den Berechnungen berücksichtigt wurden. Dies stellt einen **Mangel an Transparenz** dar und behindert die Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit der Eingangsdaten der Auswirkungsanalyse wie auch ihrer Ergebnisse. Kritisch zu sehen ist auch, dass trotz der Bedeutung nahversorgungsrelevanter Branchen für das Vorhaben außerhalb der Stadt Bornheim offensichtlich keine Berücksichtigung von Nahversorgungszentren erfolgte.

Seitens der BBE wurde für den Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum insgesamt eine relativ **hohe Leistungsfähigkeit** angenommen. Die Flächenproduktivitäten des Bestandes sind einem Worst-Case-Ansatz in mehreren Branchen nicht angemessen bzw. stehen in einer unplausiblen Relation zu denen des Vorhabens. Darüber hinaus wurde der Bestandsumsatz zusätzlich durch die rechnerische Berücksichtigung von Planvorhaben in Bornheim-Merten erhöht. Das skizzierte Vorgehen der BBE führt im Ergebnis dazu, dass die zu erwartenden prozentualen **Umsatzumverteilungen** in der Tendenz **reduziert** werden.

Die dargestellten einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftvolumina** weisen in einigen Branchen deutliche und nicht plausible **Diskrepanzen zum Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim** auf.

2.3 Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens und Annahmen zur Umsatzherkunft

- Die von der BBE vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes (2012, S. 22) des Vorhabens stellt sich in ihrer **Gesamtausdehnung** nicht unplausibel dar; dies gilt jedoch nicht für die gewählte **Zonierung** des Einzugsgebietes. Trotz der östlichen Stadtrandlage des Vorhabenstandortes nahe der Grenzen zu Bonn und Alfter wird die gesamte Stadt Bornheim inklusive der westlich abgesetzten Ortsteile als Zone 1 (Kerneinzugsgebiet) definiert. Die Gemeinde Alfter und die angrenzenden Stadtteile von Bonn werden hingegen als Zone 2 (Naheinzugsgebiet) definiert. Vor dem Hintergrund, dass diese Gebiete überwiegend kaum mehr als 5 bis 10 Pkw-Minuten Distanz vom Vorhaben entfernt liegen, während der Vorhabenstandort aus dem relativ ausgedehnten Bornheimer Stadtgebiet vielfach erst in 10 bis 15 Pkw-Minuten und längeren Fahrtzeiten erreicht werden kann, ist diese Zonierung nicht als plausibel zu bewerten. So stellt die räumliche Distanz ein entscheidendes Abgrenzungskriterium dar, wie auch die BBE (2012, S. 21f) selbst ausführt.
- Die gewählte Zonierung prägt die gesamte Analyse vor, da der Gutachter auf dieser Basis Annahmen zu den in den drei Zonen des Einzugsgebietes erzielbaren **Abschöpfungsquoten** trifft. So ist aus dem ergänzend von der BBE vorgelegten Tabellenmaterial (S. 3) ersichtlich, dass er in den einzelnen Branchen für

die Gesamtstadt Bornheim (= Zone 1) von einer einheitlichen, teilweise drei- bis viermal so hohen Marktdurchdringung ausgeht wie für die Gemeinde Alfter in Zone 2. So geht die BBE z. B. in der Branche Nahrungs- und Genussmittel davon aus, dass das Vorhaben 15 % der Bornheimer Kaufkraft in dieser Branche abschöpfen wird, jedoch nur 4 % der Kaufkraft der Gemeinde Alfter. Diese Werte, die im Übrigen nicht begründet oder hergeleitet werden, sind vor dem Hintergrund der räumlichen Lage des Vorhabens nicht plausibel.

- Der Gutachter geht davon aus, dass insgesamt rd. **40 %** des Vorhabenumsatzes von **außerhalb der Stadt Bornheim** stammen werden, davon in allen Branchen jeweils weniger als 10 % von außerhalb des Einzugsgebietes (vgl. BBE 2011, S. 25). In der Branche Elektrowaren / Foto verteilt er trotz dieser Annahme ein Drittel des Vorhabenumsatzes außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes um (weiterführend siehe Kapitel 2.4).

Zwischenfazit

Die **Gesamtausdehnung** des Einzugsgebietes erscheint grundsätzlich **nicht unplausibel**. Dies gilt jedoch nicht für die gewählte **Zonierung** des Einzugsgebietes. Diese prägt jedoch die gesamte Auswirkungsanalyse vor, da auf dieser Basis Annahmen zu **Abschöpfungsquoten** des Vorhabens nach Zonen getroffen werden, die entsprechend als **nicht belastbar** zu bewerten sind.

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

Die Auswirkungen auf die einzelnen Standorte ermittelt der Gutachter nach eigener Aussage mit einer „Kaufkraftstrom-Modellrechnung“ (BBE 2012, S. 27), in die die Faktoren Bevölkerung, einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Zeitdistanzen sowie die Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber einfließen. In diesem Zusammenhang trifft der Gutachter jedoch verschiedene, teilweise **unzureichend begründete und unplausible Annahmen**, die tendenziell dazu führen, dass die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes **rechnerisch reduziert** werden. Hierzu im Einzelnen:

Betriebsbezogene statt branchenspezifischer Betrachtung

- Eine generelle Unschärfe innerhalb des Gutachtens der BBE stellt dar, dass die Umsatzumverteilung offensichtlich auf betrieblicher Ebene erfolgt, nicht auf Ebene der einzelnen Sortimente, ohne dass dies jedoch transparent gemacht wird. So wird z. B. in der Branche Nahrungs- und Genussmittel mit 24 Mio. Euro (BBE 2012, S. 34) das Gesamtumsatzvolumen der Betriebe Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter inkl. der jeweiligen Randsortimente zugrunde gelegt (vgl. hierzu auch Kapitel 2.1). Dieses Vorgehen stellt sich eher unüblich und nur bedingt plausibel dar, auch vor dem Hintergrund, dass auch die zu treffenden

planungsrechtlichen Festsetzungen (auch) einen branchenspezifischen Bezug haben (müssen).

Abschläge für Bestandsumsätze

- Die BBE (2012, S. 34f) zieht im Rahmen der Berechnungen bereits heute am Standort getätigte Umsätze in Höhe von rd. **20 Mio. Euro** von dem prognostizierten Vorhabenumsatz von rd. 69 Mio. Euro ab, da sich dieser Anteil nicht als Umsatzumverteilung auswirken wird. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich akzeptabel. Zu kritisieren ist jedoch, dass die vorgenommenen Abschläge im Vorfeld **weder thematisiert noch hergeleitet** werden. Es lässt sich somit nicht nachvollziehen, ob diese in ihrer Höhe angemessen und plausibel sind. So stellt sich u. a. die Frage, ob der zu erwartende **Attraktivitätszuwachs** der Betriebe (SB-Warenhaus bzw. Verbrauchermarkt, Schuhfachmarkt und Apotheke), die zukünftig in das Einkaufszentrum integriert werden sollen, von der BBE rechnerisch angemessen berücksichtigt wurde. Da sämtliche Angaben zu den bestehenden Verkaufsflächen der Betriebe und den für diese angesetzten Flächenproduktivitäten fehlen, ist eine Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit der von der BBE vorgenommenen Bewertungen und Berechnungen nicht gegeben.
- In Anbetracht der bezüglich der **Umsatzprognose** gewählten **gesamtbetrieblichen** Bezugsebene (siehe oben) überrascht es, dass die **Bestandsvolumina** der Betriebe am Vorhabenstandort vom Gutachter (2012, S. 34f) offenbar **branchenspezifisch** in Ansatz gebracht wurden. So werden Umsätze nicht nur in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe / Lederwaren und Apotheke ausgewiesen, wie es bei einer betrieblichen Betrachtungsweise zu erwarten wäre, sondern auch den Sortimenten Bekleidung oder Drogeriewaren, die aktuell ausschließlich als Randsortiment angeboten werden. Diese unterschiedlichen Bezugsebenen bei der Bewertung von Vorhaben und Bestand stellen einen logischen Bruch innerhalb des Gutachtens dar.

Abschläge für Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes

- Weitere Abschläge in einer Größenordnung von immerhin **knapp 10 Mio. Euro** (BBE 2012, S. 35) werden für Umsatzumverteilungen **außerhalb des Einzugsgebietes** sowie gegenüber dem **Versandhandel** angesetzt. Dies entspricht **20 %** des insgesamt zu erwartenden Umsatzzuwachses und ist als sehr hoch zu kritisieren, zumal eine plausible Herleitung fehlt. Ein Großteil entfällt auf die Branche Elektrowaren / Foto, in der der Gutachter sogar **ein Drittel** des Vorhabenumsatzes auf entsprechende Kaufkraftrückgewinnungen zurückführt.
- Derart hohe Rückgewinnungen wären generell allenfalls zu erwarten, wenn derzeit erheblich Abflüsse branchenspezifischer Kaufkraft aus dem Untersuchungsraum bestünden. Einen entsprechenden **Nachweis**, wie er z. B. durch die Gegenüberstellung von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und Umsatz im Einzugsgebiet möglich wäre, liefert der Gutachter jedoch nicht.

- Ähnliches gilt für den Versandhandel. Hier ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben eine relevante Trendumkehr im Sinne einer Kaufkraftrückgewinnung bewirken kann. Vielmehr werden dem Online-Handel auch zukünftig weitere Zuwachsraten prognostiziert.
- Die hohen Abschläge für Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes sowie gegenüber dem Versandhandel wirken sich unmittelbar **mindernd** auf die ermittelten **Auswirkungen** im Einzugsgebiet aus und entsprechen nicht dem erforderlichen Worst-Case-Ansatz.

Abschläge für Umsatzumverteilungen an sonstigen Standorten innerhalb des Einzugsgebietes

- Der Gutachter nimmt zusätzlich hohe Abschläge für **nicht-zentrale Standorte** innerhalb des Einzugsgebietes vor, die die **Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen** zusätzlich stark **nivellieren**. Allein für Standorte in der Stadt Bonn werden Abschläge in Höhe von **ca. 13 Mio. Euro** angesetzt, weitere 6,4 Mio. Euro für nicht-zentrale Standorte in der Stadt Bornheim. Wie bereits im Rahmen von Kapitel 2.2 ausgeführt, werden zu den hier erfassten Verkaufsflächen und / oder Umsätzen jedoch keine Angaben gemacht, weshalb eine **Nachprüfbarkeit** dieses Berechnungsschrittes **nicht gegeben** ist. Insbesondere ist nicht nachprüfbar, ob die teilweise erhebliche Höhe der Abschläge gerechtfertigt ist.
- Für die sonstigen Standorte außerhalb der Stadt Bornheim werden von der BBE (2012, S. 35) auch nur in Einzelfällen Umverteilungsquoten ausgewiesen, die entsprechende Rückschlüsse ermöglichen. So ist z. B. in der Branche **Elektrowaren / Foto** im Fließtext (BBE 2012, S. 32) davon die Rede, dass an **dezentralen Angebotsstandorten im Bonner Norden** Umsatzumverteilungen von bis zu **20 %** erreicht würden. Dieser Wert liegt erheblich höher als die in den Bonner zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesenen Umsatzumverteilungen von 1 bis 5 %; er überschreitet sogar alle Umsatzumverteilungen, die für Betriebe innerhalb der Stadt Bornheim genannt werden (BBE 2012, S. 32 und 35), deutlich.
- Innerhalb der Stadt Bornheim erfolgt auch ein tabellarischer Ausweis prozentualer Umsatzumverteilungsquoten für die sonstigen Standorte (BBE 2012, S. 34f). In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die **relative Betroffenheit der nicht-zentralen Standorte** in einigen Fällen von der BBE **höher** eingeschätzt wird als die der **zentralen Versorgungsbereiche**. Besonders deutlich wird dies im Bereich **Drogeriewaren**. Hier beträgt die prozentuale Umsatzumverteilung in den **sonstigen Lagen** laut BBE (2012, S. 34) **27 %**, in den **Nahversorgungszentren** **10 %** und im **Hauptzentrum**, dessen Bestandteil der Vorhabenstandort ist, so-

gar noch weniger ($< 7\%$ ⁸). In Anbetracht der räumlichen Distanz zum Vorhaben, die für die Betriebe im Hauptzentrum mit Abstand am geringsten ausfällt, erscheint dieser geringe Wert in Relation zu den hohen Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen nicht plausibel.

Teilweise unplausible Relation der Umsatzumverteilungen zueinander

- Wenngleich die eigentliche „Kaufkraftstrom-Modellrechnung“ eine „Black-Box“ darstellt, lassen sich dennoch die Ergebnisse auf ihre grundsätzliche Plausibilität prüfen. So besteht eine der Grundannahmen des Rechenmodells darin, dass die Betroffenheit eines Standortes negativ mit seiner Entfernung zum Vorhabenstandort korreliert, was auch an den Berechnungsergebnissen ablesbar sein sollte. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die (umsatz-)stärksten Wettbewerbsstandorte in der Regel auch die höchsten monetären Umsatzverluste durch den Vorhabeneintritt zu verbuchen haben, während jedoch die relative Betroffenheit (= prozentuale Umsatzumverteilung) tendenziell eher bei einem (umsatz-)schwächeren Standort höher ausfällt. Diese Faktoren sollten in den Berechnungsergebnissen erkennbar sein. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, was sich anhand der folgenden Beispiele illustrieren lässt:
- Die **prozentualen Umsatzumverteilungen** gemäß BBE (2012, S. 34f) wirken in mehreren Branchen bezüglich ihrer Höhe sehr **nivelliert**. Hier wäre in Anbetracht der Größe des Einzugsgebiets und der unterschiedlichen Stärke der Angebotsstandorte ein größeres Spektrum zu erwarten gewesen. Insbesondere die teilweise hohen prozentualen Umsatzumverteilungen in der **Innenstadt von Bonn** erscheinen in diesem Zusammenhang nicht plausibel. Dies betrifft z. B. die Umsatzumverteilung in der Branche **Bekleidung**, die laut BBE in der **Brühler und Bonner Innenstadt** (Zone 3) mit jeweils **3 %** genauso hoch ausfällt wie in der **Gesamtstadt Bornheim** selbst. Mit **5,1 Mio. Euro** wurden seitens der BBE allein **drei Viertel** der gesamten Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet der Innenstadt Bonn zugeordnet. Die hohen Anteile der Innenstadt Bonn wirken sich mindernd auf die Umsatzumverteilungen in den potenziell eigentlich stärker von den Vorhabenauswirkungen betroffenen Zentren in Zone 1 und 2 aus.
- So geht die BBE umgekehrt z. B. für das **Hauptzentrum Bornheim** in der Branche **Bekleidung** lediglich von einer Umsatzumverteilung von ca. **5 %** aus. In Anbetracht der Relation von Bestandsumsatzvolumen (3,9 Mio. Euro ohne Toom nach BBE 2012, S. 16 und 35) und Umsatzzuwachs durch das Vorhaben

⁸ Eigene Ermittlung. Die BBE (2012, S. 34f) verzichtet auf einen Ausweis einer prozentualen Umsatzumverteilungsquote, da die Höhe der Umsatzumverteilungen „marginal“ sei. Was dies genau bedeutet, konkretisiert er nicht. Üblicherweise wird in entsprechenden Gutachten unter einem Schwellenwert von 0,1 Mio. Euro auf einen Ausweis der Umsatzumverteilung verzichtet. Auch im vorliegenden Fall sind 0,1 Mio. Euro der kleinste Wert, der sich in den Umsatzumverteilungstabellen ablesen lässt (BBE 2012, S. 34f). Daraus lässt sich also folgern, dass die Umsatzumverteilung im Hauptzentrum Bornheim nach BBE weniger als 0,1 Mio. Euro betragen muss, was bei einem Umsatzvolumen von 1,4 Mio. Euro im Hauptzentrum (ohne den Bestand am Vorhabenstandort; BBE 2012, S. 16 und 34) einer prozentualen Umsatzumverteilungsquote von weniger als 7 % entspricht.

(7,4 Mio. Euro nach BBE 2012, S. 35) erscheint dieser geringe Wert nicht plausibel.

- Ähnliches gilt für die geringe Höhe der Umsatzumverteilungen in der Kommune **Alfter**. Wie bereits im Rahmen von Kapitel 2.3 thematisiert, ergibt sich infolge der Stadtrandlage des Vorhabens aus der Stadt Alfter eine vergleichbar gute Erreichbarkeit des Vorhabens wie aus der Stadt Bornheim selbst. Vor diesem Hintergrund ist u. a. kritisch zu hinterfragen, dass laut BBE die relative Betroffenheit im Bereich **Drogeriewaren** in Alfter-Oedekoven nicht einmal einem Drittel des Bornheimer Wertes entspricht (**6 %**⁹ gegenüber **20 %**). Ähnliches gilt für die Branche Nahrungs- und Genussmittel.
- Eine wesentliche Rolle spielen hierbei auch die Annahmen des Gutachters, gemäß denen einige Betreiber stärker von den Auswirkungen betroffen sein werden als andere. Laut ergänzender Stellungnahme (S. 6) werden sich z. B. in der Branche Nahrungs- und Genussmittel die „*Wettbewerbsauseinandersetzungen [...] in erster Linie auf andere Aldi-Märkte beziehen. [...] Für den in Alfter-Ort ansässigen Edeka-Markt sind dagegen nur geringe Einbußen zu erwarten.*“ Es sei hier von einer „*Selbstkannibalisierung*“ im Aldi-Filialnetz auszugehen (BBE 2012, S. 29).
- Diese Einschätzung ist von Junker und Kruse allein unter betriebswirtschaftlichen Aspekten nur bedingt belastbar, da sich der Markteintritt für den Betreiber Aldi nur lohnt, wenn relevante Umsatzanteile anderen Wettbewerbern entzogen werden. Zudem belegt bereits der Wandel von Betriebsformen im Lebens Einzelhandel anschaulich, dass Lebensmitteldiscounter auch zu Vollsortimentern in Konkurrenz treten. Darüber hinaus ist der Lebensmitteldiscounter im vorliegenden Fall kein Solitäranbieter, sondern **Bestandteil eines Gesamtvorhabens**, zu dessen Attraktivität und Ausstrahlung er beiträgt und von der er umgekehrt auch profitiert. Nach Einschätzung von Junker und Kruse besteht die Gefahr, dass die BBE auf Basis der aufgezeigten Annahmen die **Auswirkungen unterschätzt**, die auf die **Lebensmittelmärkte anderer Betreiber in der näheren Umgebung** des Vorhabens zu erwarten sind (u. a. Edeka und Netto im Hauptzentrum Bornheim sowie Edeka im Hauptzentrum Alfter).

Unzureichende Differenzierung in der Ergebnisdarstellung

- Die Umsatzumverteilungen werden teilweise nur **kumuliert** ausgewiesen (BBE 2012, S. 34f). Dies betrifft u. a. die Bornheimer Nahversorgungszentren, alle Bonner B- und C-Zentren, alle sonstigen Standorte in Bonn sowie kleinere Zentren und sonstige Standorte im Umland. Hierbei kommt es sogar zu einer Zusammenfassung von zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standorten. Auf den Ausweis prozentualer Umsatzumverteilungen wird in diesem Fall verzichtet.

⁹ Angabe gemäß ergänzender Stellungnahme der BBE zum Gutachten. Das eigentliche Gutachten enthält für den Standort keine Angaben zu Umsatzumverteilungen.

- In der vorgelegten, ergänzenden Stellungnahme liefert die BBE für das Hauptzentrum Alfter und den Standort Alfter-Oedekoven differenzierte Angaben nach. Für zahlreiche weitere Zentren (insbesondere alle Bonner Nebenzentren sowie das Zentrum Swisttal-Heimerzheim) liegen jedoch nach wie vor keine differenzierten Angaben vor. Vor dem Hintergrund, dass hierbei jeweils Standorte mit deutlich **abweichender Angebotssituation** und vor allem in **deutlich unterschiedlicher Distanz zum Vorhaben** zusammengefasst werden, ist dies nicht als ausreichend zu bewerten. Es ist nicht auszuschließen, dass in Folge dieser Kumulierung **erhebliche Einzelauswirkungen** in den zentralen Versorgungsbereichen, die dem Vorhabenstandort besonders nahe liegen, nivelliert werden.

Zwischenfazit

Der Gutachter trifft im Rahmen der Berechnungen teilweise **unzureichend begründete und unplausible Annahmen**, die dazu führen, dass die Umsatzumverteilungen in den **zentralen Versorgungsbereichen** in Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes **rechnerisch reduziert** werden. So werden hohe und intransparente **Abschläge** u. a. für

- **bestehende Umsätze am Vorhabenstandort,**
- **Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und**
- **Umsatzumverteilungen an sonstigen Standorten innerhalb des Einzugsgebietes**

angesetzt.

Hinzu kommt, dass die Ergebnisse der Berechnungen insgesamt sehr **nivelliert** erscheinen und teilweise in einer **unplausiblen Relation zueinander** stehen; die anzunehmende **besondere Betroffenheit der Standorte in räumlicher Nähe zum Vorhaben** kommt hierbei nicht angemessen zum Ausdruck. Nach Einschätzung von Junker und Kruse besteht u. a. die Gefahr, dass die BBE auf Basis der Annahme einer vorrangigen Selbstkannibalisierung des Betreibers Aldi die Auswirkungen unterschätzt, die auf die Lebensmittelmärkte anderer Betreiber in der näheren Umgebung des Vorhabens zu erwarten sind. Die Ergebnisdarstellung besitzt darüber hinaus teilweise einen **unzureichenden Differenzierungsgrad**.

2.5 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 2.2 bis 2.4 dargestellt, keine angemessene Basis einer städtebaulichen Bewertung bilden, da sie den Worst-Case-Ansatz nicht angemessen wiedergeben. Bei isolierter Betrachtung dieses Analyseschrittes ist folgendes anzumerken:

- Es fällt auf, dass der Gutachter trotz Umsatzumverteilungen von *bis zu rd. 10 %* in den zentralen Versorgungsbereichen **keine vertiefende städtebauliche Bewertung** vornimmt, sondern allenfalls pauschal auf die Verträglichkeit des Vorhabens schließt. So heißt es u. a. in Bezug auf die Umsatzumverteilung von 10 % in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** im Hauptzentrum Bornheim (und gleichzeitig in Bezug auf die außerhalb befindlichen Aldi-Märkte): „*Aufgrund der Leistungsfähigkeit der Betriebe sind jedoch keine Betriebsschließungen zu erwarten*“ (BBE 2012, S. 29).
- Überhaupt keine vertiefende städtebauliche Bewertung findet in der Branche **Drogeriewaren** trotz Umsatzumverteilungen von bis zu **20 %** für den Drogeriemarkt im Nahversorgungszentrum Hersel (BBE 2012, S. 30) statt. Auch die Aussage, die zu erwartende „*starke Wettbewerbsauseinandersetzung*“ mit dem, seinerzeit noch vorhandenen, innerstädtischen Schlecker-Markt sei „*rein absatzwirtschaftlicher Natur*“ (BBE 2012, S. 37), kann nicht nachvollzogen werden.
- Gleiches gilt für das innerstädtische Leitsortiment **Elektrowaren / Foto**, in dem für die Hauptgeschäftszentren von **Rheinbach** und **Brühl** Umsatzumverteilungen von bis zu **9 %** (BBE 2012, S. 34) prognostiziert werden. Wenngleich die diesbezügliche Formulierung etwas vage gewählt ist, scheint der Gutachter (BBE 2012, S. 37) hier zumindest auch „*betriebsgefährdende Auswirkungen*“ nicht auszuschließen. Dennoch nimmt er keine vertiefende Bewertung vor, sondern trifft im Fazit lediglich die pauschale und unbegründete Aussage, dass das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auslösen wird (BBE 2012, S. 37).
- Auch mit Blick auf die Bewertung der Vorhabenauswirkungen auf die bestehenden Lagen des **Bornheimer Hauptzentrums** im westlichen Teilbereich (Königstraße) können die Ausführungen des Gutachters nicht überzeugen. Hier heißt es lediglich pauschal, dass negative Auswirkungen aufgrund der **geringen Angebotsüberschneidung** ausgeschlossen werden könnten. Vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der vorhabenrelevanten Branchen, so u. a. **Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren¹⁰, Bekleidung und Schuhe / Lederwaren¹¹** in relevantem Umfang Bestandteil des Hauptgeschäftszentrums ist, ist diese Aussage nicht nachvollziehbar.
- Die **deutlich abgesetzte Lage des Vorhabenstandortes zu dem westlichen Kern des Hauptzentrums** sowie der Umstand, dass sich im Falle der Vorhabenrealisierung dort **über zwei Drittel¹² des innerstädtischen Angebotes** in den projektrelevanten Branchen konzentrieren würden (statt bislang weniger als die Hälfte), werden weder als Tatsachen an sich noch in ihren **strukturellen Auswirkungen** von der BBE angemessen thematisiert.

¹⁰ Bezogen auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

¹¹ Die BBE (2012, S. 14) selbst führt aus, dass im Hauptzentrum Bornheim „*bei Bekleidung und Schuhen ein differenzierter Fachgeschäftsbesatz*“ vorhanden sei.

¹² Bezogen auf die Umsatzangaben nach BBE (2012)

Zwischenfazit

Das Gutachten beinhaltet **keine vertiefende städtebauliche Bewertung der Auswirkungen**, was in Anbetracht der erheblichen Höhe der errechneten Umsatzumverteilungen v. a. in den Bornheimer zentralen Versorgungsbereichen sowie den Hauptgeschäftszentren von Brühl und Rheinbach nicht akzeptabel ist.

2.6 Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß dem Entwurf des LEP NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

Der Gutachter BBE (S. 39) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans gegeben sei.

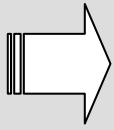
Dies ist nach Einschätzung von Junker und Kruse im Hinblick auf folgende Aspekte jedoch nicht zutreffend:

- 1) Die Auswirkungsanalyse bildet aufgrund der oben (Kapitel 2.1 bis 2.5) aufgezeigten Mängel keinen belastbaren Nachweis für die Erfüllung des **Beeinträchtigungsverbotes**.
- 2) Die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens ist an die **Lage des Standortes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches** geknüpft. Die zugrunde liegende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bornheim, die auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim (Fortschreibung 2011) basiert, ist nach Einschätzung von Junker und Kruse erheblich in Zweifel zu ziehen. So besteht zwischen dem gewachsenen Hauptgeschäftszentrum in der Ortsmitte Bornheim und dem Vorhabenstandort im Stadtteil Roisdorf eine Distanz von rd. einem Kilometer. In Anbetracht dieser erheblichen Distanz und der gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen ist das Vorliegen einer räumlich-funktionalen Einheit mit dem Hauptgeschäftszentrum klar zu verneinen (vgl. hierzu weiterführend die separate Stellungnahme von Junker und Kruse zum Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim).

2.7 Exkurs: Ermittlung des Kundenaufkommens

Die BBE (2012, S. 41) nimmt eine Schätzung zum täglichen Kundenaufkommen vor. Die zugrunde liegenden Annahmen zu den durchschnittlichen Einkaufsbeträgen je Kunden scheinen teilweise sehr hoch gegriffen (u. a. Elektromarkt mit 64,50 Euro) und unzureichend belegt. Auch stellt sich die Frage, ob in die Berechnungen neben Kassen- auch Schaukunden einfließen, die keine Einkäufe tätigen.

3 Fazit



Die Vorgehensweise der BBE im Rahmen der Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf 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 vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bornheim und der Stadt Alfter sowie der angrenzenden Bonner Stadtteile zu gering dargestellt werden. Es handelt sich demnach nicht um die rechtlich notwendige Worst-Case-Betrachtung. Die Analyse bietet somit **kein ausreichendes Abwägungsmaterial** für die Beurteilung der Auswirkungen der Vorhaben **gemäß § 11 (3) BauNVO**.

- Auswirkungsanalyse basierend auf **gesamtbetrieblicher** statt **branchenspezifischer** Betrachtung, hierbei Vermischung unterschiedlicher Bezugsebenen innerhalb des Gutachtens => **unübliches und nicht plausibles Vorgehen**
- **Flächenproduktivitäten** des **Vorhabens** und des **Bestandes** sind in mehreren Branchen einem **Worst-Case-Ansatz nicht angemessen** bzw. stehen in einer **unplausiblen Relation** zueinander => **Reduzierung** der zu erwartenden prozentualen **Umsatzumverteilungen**
- Zusätzliche, rechnerische Erhöhung des Bestandsumsatzes durch die Berücksichtigung von Planvorhaben in Bornheim-Merten => **Reduzierung** der zu erwartenden prozentualen **Umsatzumverteilungen**
- Keine bzw. unzureichende Angaben zum erhobenen **Angebotsbestand außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** => **Fehlende Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit** der Eingangsdaten und der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse
- Keine Berücksichtigung von **Nahversorgungszentren** im Rahmen der Untersuchung
- Nicht plausible **Diskrepanzen zum Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim** bezüglich der angesetzten einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftvolumina**
- Unplausible **Zonierung** des Einzugsgebietes => als Basis für Annahmen zu **Abschöpfungsquoten** des Vorhabens vorprägend für gesamte Analyse
- Rechnerische **Reduzierung** der **Umsatzumverteilungen** in den **zentralen Versorgungsbereichen** in Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes durch **unzureichend begründete und z. T. unplausible Annahmen** im Rahmen der Berechnungen; u. a. **Abschläge** für

- bestehende Umsätze am Vorhabenstandort,
- Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und
- Umsatzumverteilungen an sonstigen Standorten innerhalb des Einzugsgebietes.
- Umsatzumverteilungen an den einzelnen Standorten im Ergebnis insgesamt sehr **nivelliert** und teilweise in **unplausibler Relation zueinander**, eine **besondere Betroffenheit der Standorte in räumlicher Nähe zum Vorhaben** kommt nicht angemessen zum Ausdruck
- **Keine vertiefende städtebauliche Bewertung der Auswirkungen** trotz teilweise erheblicher Höhe der Umsatzumverteilungen v. a. in den Bornheimer zentralen Versorgungsbereichen sowie den Hauptgeschäftszentren von Brühl und Rheinbach
- Keine angemessene Thematisierung der **abgesetzten Lage des Vorhabenstandortes zu dem westlichen Kern des Hauptzentrums** und der **räumlich-strukturellen Implikationen** einer **Schwerpunktverschiebung** an diesen Standort
- **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** gemäß Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2011) unter **räumlich-funktionalen Aspekten** grundsätzlich in Frage zu stellen¹³, damit auch **fehlende Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Entwurf des LEP NRW**

¹³ Eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim erfolgt im Rahmen einer separaten Stellungnahme.