Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf

Fachliche Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker und Kruse durch die BBE

Im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim

Julia Hagemann

Sebastian Kocyan

Stefan Kruse

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

Markt 5
D-44137 Dortmund
Tel +49 (0)231 55 78 58 0
www.junker-kruse.de

Inhalt

1 Ausgangslage und Vorgehen 3

2 Bewertung der modifizierten Fassung der Verträglichkeitsanalyse der BBE 5

2.1 Überblick über die Veränderungen und allgemeine Bewertung 5

2.2 Verkaufsflächen, Flächenproduktivität und Umsätze des Vorhabens 6

2.3 Angebots- und Nachfrageanalyse 8

2.4 Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens und Annahmen zur Umsatzherkunft 10

2.5 Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens für die untersuchte Dimensionierung 11

2.6 Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen 16

3 Bewertung der ergänzenden Ausführungen der BBE zum Einzelhandelskonzept 19

4 Fazit 23

1 Ausgangslage und Vorgehen

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) angefertigt[1].

Gemäß dem Ergebnis dieser Untersuchung (S. 43) kann das untersuchte Vorhaben *„die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Bornheim festigen, ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen“.* Eine Überprüfung des Gutachtens im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim durch das Gutachterbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund[2] kam jedoch zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Auswirkungsanalyse aufgrund verschiedener Mängel **kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO** bietet. Auch das **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept** der Stadt Bornheim[3], welches u. a. die Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bildet, wurde seitens des Büros Junker und Kruse[4] einer Überprüfung unterzogen und im Ergebnis als teilweise **methodisch nicht belastbar** bewertet.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 wurde seitens der BBE im Februar 2013 eine Fortschreibung der Verträglichkeitsanalyse[5] angefertigt, die eine veränderte Vorhabendimensionierung untersucht, jedoch auch weitergehende Veränderungen und Ergänzungen am Gutachten vornimmt, die mit gezielten *„Nachfragen von*

---

1 BBE (2012a): Auswirkungsanalyse. Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße. Köln. Im Nachgang wurde eine sechsseitige Ergänzung der Auswirkungsanalyse vorgelegt, im Rahmen derer u. a. einzelne Tabellen ergänzt bzw. korrigiert wurden (BBE 2012b).

2 Junker und Kruse (2013a): Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf. Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung. Dortmund.

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

4 Junker und Kruse (2013b): Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf. Plausibilität des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bornheim. Dortmund.

5 BBE (2013a): Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße. Fortschreibung der Auswirkungsanalyse. Köln.

Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange" (S. 5) begründet werden. Darüber hinaus erfolgte seitens der BBE eine direkte Kommentierung der vom Büro Junker und Kruse angefertigten Plausibilitätskontrollen in Form von zwei Schreiben an die Stadt Bornheim[6].

Im Folgenden wird zunächst (Kapitel 2) untersucht, inwiefern das fortgeschriebene Verträglichkeitsgutachten eine belastbare Abwägungsgrundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO darstellt. Die ergänzenden Ausführungen der BBE zur Auswirkungsanalyse in Briefform werden hierbei ergänzend berücksichtigt. In Kapitel 3 erfolgt eine kurze Kommentierung des Schreibens der BBE zur Thematik des kommunalen Einzelhandelskonzepts und der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Kapitel 4 fasst die Ergebnisse zusammen.

[6] BBE (2013b): Genehmigungsverfahren Einkaufszentrum Bornheim. Hier – Bewertung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße. Köln und

BBE (2013c): Genehmigungsverfahren Einkaufszentrum Bornheim. Hier – „Plausibilitätsprüfung" des kommunalen Einzelhandelskonzepts Bornheim. Köln, jeweils datiert auf den 22.03.2013

2 Bewertung der modifizierten Fassung der Verträglichkeitsanalyse der BBE

2.1 Überblick über die Veränderungen und allgemeine Bewertung

Im Einzelnen sind folgende Modifizierungen bzw. Ergänzungen herauszustellen:

a) **Veränderte Verkaufsflächenkonfiguration des Vorhabens:** Reduzierung der Verkaufsflächen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Elektroniksortimente bei gleichzeitiger **Erhöhung der Verkaufsfläche für Bekleidung** von 2.500 auf 3.400 m² **(+ 36 %**); Korrektur / Erklärung der Verkaufsflächenangaben für die **Apotheke** (40 statt 150 m² reine Verkaufsfläche)

b) **Leicht erhöhte Flächenproduktivität im Elektronikbereich**

c) **Veränderte Angaben zur Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum, insbesondere**

- Aufgabe der Schlecker-Märkte
- Weitere perspektivische Veränderungen im Angebotsbestand (u. a. geplante Ansiedlung Media Markt in Bonn)
- Umstellung der Kaufkraftzahlen auf die Datenbasis des Einzelhandelskonzeptes

d) **Ausdifferenzierung der Zonierung des Untersuchungsraumes**

e) **Neuberechnung der Auswirkungen auf Basis der Veränderungen a) bis d)**

f) **Ergänzende Ausführungen, Begründungen und Erläuterungen u. a. zu den Aspekten**

- Flächenproduktivitäten des Einzelhandelsbestandes
- Flächenproduktivitäten des Vorhabens
- Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (jedoch ohne Verkaufsflächen- und Umsatzangaben)
- Ergänzende textliche Ausführungen zu den Vorhabenauswirkungen v. a. in der Gemeinde Alfter

Grundsätzlich ist positiv hervorzuheben, dass die modifizierte Fassung der Verträglichkeitsanalyse durch die ergänzenden Erklärungen und Erläuterungen gegenüber der Erstfassung, in der wesentliche Kennwerte und Annahmen unbegründet blieben, **transparenter** und **nachvollziehbarer** geworden ist. Zahlreiche **wesentliche Kritikpunkte** am Gutachten konnten jedoch durch die modifizierte Fassung und durch die ergänzenden Ausführungen der BBE in Briefform **nicht ausgeräumt** werden. Zusätzlich ergeben sich infolge der Modifizierung weitere Kritikpunkte, da die aktuellen Annahmen und Ergebnisse der

BBE nach Auffassung von Junker und Kruse teilweise in einem **unplausiblen Verhältnis** zu denen des Erstgutachtens stehen. Hierzu im Einzelnen:

2.2 Verkaufsflächen, Flächenproduktivität und Umsätze des Vorhabens

- Seitens des Büros Junker und Kruse (2013a, S. 5ff.) wurde kritisiert, dass die BBE im Gutachten überwiegend **keine branchenspezifische**, sondern (überwiegend) eine **gesamtbetriebliche** Betrachtung der Auswirkungen vornimmt. Die BBE (2013b, S. 1) verweist in ihrem Schreiben darauf, dass im vorliegenden Fall auch der Entwurf der textlichen Festsetzungen eine gesamtbetriebliche Bezugsebene habe, was grundsätzlich zutreffend ist. Dies ändert jedoch nichts an der Kritik von Junker und Kruse, dass im Gutachten an verschiedenen Stellen (u. a. bei der Ermittlung der erzielbaren **Kaufkraftabschöpfung** des Vorhabens und v. a. bei der **Anrechnung der Bestandsumsätze auf den Vorhabenumsatz**) abweichend eine branchenspezifische Bezugsebene gewählt wird, was nicht nur die **Nachvollziehbarkeit** einschränkt, sondern auch **methodisch unsachgemäß** ist, da hier unterschiedliche Bezugsebenen „vermischt" werden. Dies ist auch in der Fortschreibung der Verträglichkeitsanalyse unverändert der Fall und wird von der BBE (2013b, S. 1) in ihrem ergänzenden Schreiben nur pauschal mit *„methodischen Gründen"* begründet.

- Einen **wichtigen Kritikpunkt** bilden die angesetzten **Flächenproduktivitäten** des Vorhabens, die nach Einschätzung von Junker und Kruse (2013a, S. 4ff.) einem **Worst-Case-Ansatz in mehreren Branchen nicht angemessen** sind. Positiv hervorzuheben ist, dass die BBE (2013a, S. 31ff.) in der Fortschreibung der Verträglichkeitsanalyse, anders als in der ursprünglichen Fassung, eine Auseinandersetzung mit den angesetzten Kennwerten vornimmt. Wie auch das Büro Junker und Kruse bezieht sie sich hierbei zumindest teilweise auf Kennwerte aus entsprechenden Branchenveröffentlichungen. Gleichzeitig führt sie jedoch jeweils aus, dass die Flächenproduktivität des Vorhabens zumeist hinter diesen Werten zurückbleiben wird, was sie in den nahversorgungsrelevanten Branchen u. a. mit der **hohen Wettbewerbsintensität** bzw. der hohen Filialdichte im Umfeld begründet (BBE 2013a, S. 32). Einen Nachweis für diese Annahmen liefert sie jeweils nicht. Aus Sicht des Büros Junker und Kruse muss u. a. vor dem Hintergrund der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BBE 2011, S. 25) dargestellten Kennwerte und der zwischenzeitlich erfolgten Betriebsaufgaben im Drogeriebereich die Annahme einer überdurchschnittlich hohen Wettbewerbsdichte mehr als kritisch hinterfragt werden.

- Darüber hinaus begründet sie die – auch im Vergleich mit bestehenden Zentren – z. T. eher geringen Flächenproduktivitäten des Vorhabens mit den **überdurchschnittlichen Flächengrößen** der geplanten Anbieter. Diese Fokussierung der BBE auf bestimmte **Größenstrukturen**, obwohl die planungsrechtlichen Festsetzungen auch **kleinere Dimensionierungen** zulassen würden, ist kritisch zu sehen. So lässt

die BBE (2013a, S. 31f.) z. B. in der Branche Nahrungs- und Genussmittel kleinteilige Einheiten mit Ausnahme eines Bäckers bei der Umsatzermittlung des Vorhabens außen vor. Nach Einschätzung von Junker und Kruse ist es jedoch als wahrscheinlich einzustufen, dass weitere **kleinere Einheiten** das Angebot des Einkaufszentrums ergänzen werden.

- Auch argumentiert die BBE, der im **Drogeriebereich** angesetzte Umsatz von **4,5 Mio. Euro** läge über dem durchschnittlichen Umsatz einer dm-Filiale. Dabei blendet sie jedoch aus, dass die durchschnittliche Flächengröße einer dm-Filiale in Deutschland auch nur bei 570 m² liegt[7]. Die am Vorhabenstandort zulässigen 900 m² würden somit beispielsweise die Etablierung einer dm-Filiale mit 650 m² Verkaufsfläche zzgl. einer Parfümerie mit 250 m² Verkaufsfläche erlauben. In diesem Fall läge das geschätzte Umsatzvolumen bei **deutlich über 5** statt der angesetzten 4,5 Mio. Euro.

- Auch in weiteren Branchen (z. B. Sport) wird seitens der BBE (2013a, S. 33) nach wie vor davon ausgegangen, dass die Betriebsstrukturen des Vorhabens im Vergleich zu anderen Standorten **unterdurchschnittlich leistungsfähig** sein werden. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Vorhaben um ein **modernes**, innerstädtisches (nach Auffassung der BBE) **Einkaufszentrum** in sehr **verkehrsgünstiger Lage** und somit um einen potenziell leistungsfähigen Standort handelt, stellt diese Einschätzung keinen Worst-Case-Ansatz dar.

- Im **Elektronikbereich** wurde die Flächenproduktivität von der BBE (2013a, S. 31) bei einer verkleinerten Verkaufsfläche leicht von 6.100 auf **6.300 Euro / m²** angehoben. Vor dem Hintergrund, dass offensichtlich die **Media-Saturn-Gruppe** als potenzieller Betreiber in Frage kommt, ist dieser Wert jedoch nach wie vor als zu gering zu bewerten, zumal eine konkrete **Herleitung nicht gegeben** wird. So wurde von Junker und Kruse (2013a, S. 6) bereits darauf hingewiesen, dass die von den Branchenführern Media Markt und Saturn erzielbaren Flächenproduktivitäten über diesem Wert liegen – auch in Deutschland[8]. Der pauschale Hinweis im Schreiben der BBE (2013b, S. 2), dass aufgrund der *„geplanten Verkaufsflächendimensionierung und der vorhandenen Kaufkraft im Untersuchungsraum"* keine höhere Flächenproduktivität zu erwarten sei, kann nicht nachvollzogen werden. So handelt es sich um eine **branchenübliche Dimensionierung** an einem sehr **verkehrsgünstigen Standort** nahe des **Oberzentrums Bonn** in einer Region mit einem **überdurchschnittlichen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau**.

[7] Quelle: dm, im Internet abrufbar unter www.handelsdaten.de

[8] vgl. u. a. Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2012): Factbook Einzelhandel 2013. Neuwied; www.bundesanzeiger.de

2.3 Angebots- und Nachfrageanalyse

Angebotsanalyse

Seitens Junker und Kruse (2013a, S. 7ff.) wurde kritisiert, dass die **Angaben zu den Anbietern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** nicht ausreichend sind. Kritisch bewertet wurde auch, dass trotz der Bedeutung nahversorgungsrelevanter Branchen für das Vorhaben außerhalb der Stadt Bornheim offensichtlich **keine Berücksichtigung von Nahversorgungszentren** erfolgte. Darüber hinaus wurde kritisiert, dass der Bestandsumsatz durch **hohe Flächenproduktivitäten** (auch in Relation zum Vorhaben) sowie durch **rechnerische Berücksichtigung von Planvorhaben** erhöht wurde, was sich auf die prozentualen **Umsatzumverteilungen mindernd** auswirkt. Diese Mängel sind überwiegend nicht bzw. nicht ausreichend behoben worden.

- Zwar erfolgt seitens der BBE (2013a, S. 21f) in der Fortschreibung eine **textliche Nennung** der erhobenen Angebotsstandorte und Anbieter, die grundsätzlich zu begrüßen ist. Jedoch fehlen nach wie Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermittelt wurden. Die Ergänzungen sind somit als unzureichend zu bewerten, da das **Fehlen von Verkaufsflächen- und Umsatzangaben** die **Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit** der Eingangsdaten der Auswirkungsanalyse wie auch ihrer Ergebnisse behindert, worauf von Junker und Kruse (2013a, S. 7) bereits explizit hingewiesen wurde. Nach wie vor geht aus dem Gutachten der BBE auch nicht hervor, welche **Gesamtverkaufsflächen und -umsätze** im Untersuchungsraum ermittelt wurden, was ebenfalls einen deutlichen Mangel an Transparenz darstellt.

- Positiv zu bewerten ist, dass in der Fortschreibung zumindest die Umsätze der inzwischen aufgegebenen **Schlecker-Märkte** aus den Bestandszahlen herausgerechnet wurden. Nach wie vor enthalten die Bestandsumsatzzahlen der BBE (2013a, S. 16) jedoch noch nicht realisierte Planvorhaben. Mit **Media Markt** in der Bonner Innenstadt ist sogar ein weiteres (ebenfalls noch nicht realisiertes) Vorhaben hinzugekommen. Die BBE (2013b, S. 3) rechtfertigt dieses Vorgehen in ihrem Schreiben mit der Aussage, dass keine fiktive Erhöhung des Bestandsumsatzvolumens stattfände, da die BBE die durch die Vorhaben *„zu erwartenden Wettbewerbseffekte […] auf den Bestand bereits in die Umverteilungsrechnung"* eingestellt habe. Zur sachgerechten Abschätzung der Wettbewerbseffekte wäre jedoch nach Einschätzung von Junker und Kruse eine eigenständige Auswirkungsprognose für jede Planung erforderlich. Vor diesem Hintergrund bleibt – auch aufgrund der mangelnden Transparenz des Gutachtens – unklar, wie die BBE diesbezüglich vorgegangen ist und ob sich das Vorgehen belastbar darstellt.

- Auch die Kritik an der **Relation der Flächenproduktivitäten von Bestand und Vorhaben** zueinander ist festzuhalten. Die BBE (2013a, S. 20f.) argumentiert hier v. a. über unterschiedliche Betriebs(größen)strukturen, was bereits im vorangegangenen Kapitel 2.2 kritisch gewürdigt wurde. Die Kritik von Junker und Kruse an den z. T. erheblichen Diskrepanzen, die zwischen den von der BBE für die Innen-

stadt Bonn angesetzten Flächenproduktivitäten und den im Rahmen des Bonner **Einzelhandelskonzeptes**[9] angesetzten Leistungskennziffern wird von der BBE ebenfalls nicht thematisiert.

Nachfrageanalyse:

- Seitens Junker und Kruse (2013a, S. 7ff.) wurde auf die deutlichen **Diskrepanzen zum Einzelhandelskonzept** im Hinblick auf die Höhe der **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina** hingewiesen. Laut Schreiben der BBE (2013b, S. 3) wurden die Kaufkraftzahlen im Rahmen der Fortschreibung *„auf die Datenbasis des Einzelhandelskonzeptes 2011 umgestellt"*. Der Abgleich zeigt, dass sich zwischen der ursprünglichen Fassung der Auswirkungsanalyse (BBE 2012a, S. 23) und der Fortschreibung (BBE 2013a, S. 26) in der Folge erhebliche Diskrepanzen zeigen, so u. a. ein **22 %** höheres Kaufkraftvolumen in der Branche Drogeriewaren und ein um **28 %** geringeres Kaufkraftvolumen in der Branche **Bekleidung**. Näher thematisiert oder begründet werden die erheblichen Abweichungen nicht, wodurch grundsätzliche **Zweifel an der Belastbarkeit der Datengrundlagen** entstehen.

- Verstärkt werden diese durch den weiteren Umgang mit den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina. So führen die veränderten Eingangswerte der BBE nicht etwa zu anderen Ergebnissen im Hinblick auf die erzielbaren **absoluten Kaufkraftabschöpfungen** durch das Vorhaben (BBE 2013a, S. 30). Stattdessen werden die prozentualen Abschöpfungsquoten jeweils so hoch- oder heruntergesetzt, dass das **Gesamtergebnis identisch mit dem Erstgutachten** bleibt.

- **Beispiel Drogeriewaren**: Hier wurde für Zone 1 (Bornheim) in der ursprünglichen Untersuchung (BBE 2012a, S. 25) davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben **20 %** des lokalen, branchenspezifischen Kaufkraftpotenzials von 10 Mio. Euro abgeschöpft werden können, also **2,0 Mio. Euro**. Gemäß der aktuellen Untersuchung liegt die prozentuale Abschöpfung nach BBE (2013a, S. 30) nur noch bei durchschnittlich **16 %**[10], was bei einem Kaufkraftvolumen von nunmehr 12,5 Mio. Euro zum gleichen Ergebnis von **2,0 Mio. Euro** führt. Diese Beobachtung ist auch auf die anderen Zonen und Branchen übertragbar[11] und weckt den Eindruck einer gewissen **Beliebigkeit im Umgang mit wesentlichen Eingangswerten der Auswirkungsanalyse**. Eine Thematisierung oder Begründung der veränderten Annahmen zur erzielbaren Kaufkraftabschöpfung findet nicht statt.

---

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

[10] eigene Berechnung auf Basis der Angaben von BBE (2013a, S. 30) durch Bildung des Durchschnittswertes für die Zonen 1a und 1b

[11] Besonders drastisch stellen sich die Diskrepanzen in den Annahmen zu den erzielbaren Kaufkraftabschöpfungsquoten auch in der Branche Bekleidung dar, in der aktuell ein deutlich **geringeres Kaufkraftvolumen** (- 28 %) und gleichzeitig eine **höhere Verkaufsfläche und Umsatzleistung des Vorhabens** (+ 36 %) zugrunde gelegt wurde. Im Resultat wurde von der BBE (2013a, S. 30) gegenüber der Erstuntersuchung für alle Zonen des Einzugsgebietes eine **doppelt so hohe prozentuale Kaufkraftabschöpfung** unterstellt, also z. B. durchschnittlich 26 % statt ursprünglich 13 % in Zone 1.

2.4 Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens und Annahmen zur Umsatzherkunft

Die gewählte Zonierung des Einzugsgebietes wurde von Junker und Kruse (2013a, S. 10f.) als **nicht unplausibel** bewertet, da trotz der Stadtrandlage des Vorhabens die Gesamtstadt Bornheim als Zone 1 definiert wurde und die angrenzenden Siedlungsbereiche von Alfter und Bonn als Zone 2 – mit einer entsprechend geringeren Kaufkraftabschöpfung.

- In der aktuellen Untersuchung nimmt die BBE (2013a, S. 25) eine weitere Unterteilung des Einzugsgebietes vor, indem sie die Zonen 1 und 2 jeweils in zwei Teilbereiche 1a und 1b bzw. 2a und 2b aufsplittert. Dabei ist in Teilbereich a gemäß BBE-Angaben (2013a, S. 30) jeweils eine höhere Kaufkraftabschöpfung als in Teilbereich b erzielbar.

- Die Annahmen zur absoluten Umsatzherkunft des Vorhabens aus den Zonen insgesamt bleiben jedoch unverändert, wie bereits in Kapitel 2.3 thematisiert wurde. So wird z. B. in der Branche Drogeriewaren von der BBE (2013a, S. 30) nach wie vor davon ausgegangen, dass die erzielbare Kaufkraftabschöpfung in Zone 1 mit aktuell durchschnittlich **16 %** rd. **viermal so hoch** ausfällt wie in Zone 2 mit rd. **4 %**. Die ursprünglichen Annahmen gemäß BBE (2012a, S. 25) beliefen sich bei einem geringer angesetzten Kaufkraftvolumen (vgl. Kapitel 2.3) auf 20 % und 5 %. Die Relation zwischen beiden Zahlen ist somit identisch geblieben. Diese Beobachtung lässt sich auch auf **alle anderen Branchen** übertragen. Nach wie vor geht die BBE (2013a, S. 30) davon aus, dass in den weiter entfernt gelegenen Stadtteilen von Bornheim (Zone 1b) die erzielbare Kaufkraftabschöpfung durchgängig höher sein wird als in Zone 2a (Alfter), so z. B. im Drogeriebereich **mehr als doppelt so hoch**. Insgesamt ist die zusätzliche Unterteilung der Zonen 1 und 2 eher als „kosmetischer" Eingriff zu bewerten, der auf die **grundlegenden Annahmen und Ergebnisse der BBE keine relevante Auswirkung** hat.

- In ihrem Schreiben zur Auswirkungsanalyse begründet die BBE (2013b, S. 6) ihre Annahme, dass in Alfter geringere Abschöpfungsquoten erzielbar wären als in Zone 1b, damit, dass für die Bevölkerung in Alfter, anders als in Zone 1b, *„wichtige andere Einkaufsorte"* in räumlicher Nähe bestünden, so z. B. in Oedekoven. Näher belegt wird diese Behauptung jedoch nicht. Sie steht nach Auffassung von Junker und Kruse u. a. mit Blick auf die Branche Drogeriewaren in **Widerspruch zu den Ergebnissen der Angebotsanalyse** der BBE. Demnach sind z. B. in Zone 1b gleich zwei Drogeriefachmärkte in Merten und Hensel ansässig, während in der Gemeinde Alfter Drogeriewaren nur als Randsortiment im SB-Warenhaus Toom angeboten werden (BBE 2013a, S. 14ff., S. 37f.).

- Nachrichtlich ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die textlichen Angaben der BBE (2013a, S. 29) zu den erzielbaren Kaufkraftabschöpfungen teilweise von der tabellarischen Darstellung (BBE 2013a, S. 30) **abweichen**. So wird im Text z. B. die Aussage getroffen, das Vorhaben könne in der Branche Sport in Zone 2 „mit einem Marktanteil von knapp 13 % des sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials

eine hohe Versorgungsbedeutung einnehmen". Laut Tabelle liegt der Marktanteil in der Gemeinde Alfter (Zone 2a) jedoch sogar bei 23 % und in der Gesamtzone bei 16 bis 17 %.

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

Das Büro Junker und Kruse (2013a, S. 11ff.) hatte kritisiert, dass die BBE die Umsatzumverteilungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum durch verschiedene **Abschläge** unzulässig nivelliert. Dies gilt für die nunmehr vorgelegte Fortschreibung der Auswirkungsanalyse nach wie vor, z. T. sogar in **verstärktem Maße**. Teilweise liefert der Gutachter im Rahmen seines ergänzenden Schreibens hierzu Erläuterungen nach, die wie folgt zu bewerten sind:

Abschläge für bestehende Umsätze am Vorhabenstandort

- Das Büro Junker und Kruse (2013a, S. 12) sieht kritisch, dass die Anrechnung von Bestandsvolumina am Vorhabenstandort auf den Vorhabenumsatz **in intransparenter Weise** erfolgt (u. a. ohne Nennung der im Bestand angesetzten Flächenproduktivitäten) und hier zudem eine **Vermischung von branchen- und betriebsbezogener Betrachtung** erfolgt (vgl. Kapitel 2.2). Es ist daher nicht nachvollziehbar, in welchem Maße ein möglicher **Attraktivitätszuwachs** der Bestandsverkaufsflächen berücksichtigt wurde.

- Die BBE geht in ihrem Schreiben (2013b, S. 6) auf die Kritik ein und trifft die Aussage, dass sie einen Attraktivitätszuwachs berücksichtigt hätte. Da sie aber keine Angaben zu den im Bestand angesetzten Verkaufsflächen und Flächenproduktivitäten nachliefert, ist eine **Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit nach wie vor nicht gegeben**. Auch behauptet die BBE in ihrem Schreiben (2013b, S. 6), sie habe die Ergebnisdarstellung auf S. 44f. des Gutachtens an die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst und daher **betriebsbezogen** dargestellt. Die Umsätze der Randsortimente der Betriebe wären hierbei dem Kernsortiment zugeordnet worden. Das ist nur teilweise richtig, da es für die **Anrechnung der Bestandsumsätze** im Rahmen der Ergebnisdarstellung nach wie vor nicht gilt. So werden z. B. die zu erwartenden Umsätze der Bekleidungsanbieter in der Bilanz um Bestandsumsätze reduziert (BBE 2013a, S. 45), obwohl derzeit überhaupt keine Betriebe mit diesem Kernsortiment am Standort ansässig sind. Das Vorgehen ist somit als **inkonsistent** zu bewerten.

Abschläge für Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes

- Das Büro Junker und Kruse (S. 12f.) hat kritisiert, dass die BBE zwar in Übereinstimmung mit dem geforderten Worst-Case-Ansatz zunächst davon ausgeht, dass deutlich unter 10 % der Vorhabenumsätze von außerhalb des Untersuchungsraumes stammen werden, jedoch den hier umverteilungsrelevanten Anteil mit **bis zu**

einem Drittel (Elektrowaren) erheblich höher ansetzt. Demnach müsste **in erheblichem Maße aus dem Untersuchungsraum abfließende Kaufkraft zurückgewonnen** werden. Dies wäre allenfalls realistisch, wenn derzeit eklatante Abflüsse aus dem Untersuchungsraum bestünden. Hierfür liefert die BBE jedoch keinen Beleg. Auch in der Fortschreibung der BBE-Analyse werden die unplausiblen Annahmen zu hohen Kaufkraftrückgewinnungen beibehalten (**Elektrowaren, Sport**) bzw. sogar weiter ausgebaut (**Bekleidung**):

- In der Branche Bekleidung ging der Gutachter BBE (2012a, S. 35) ursprünglich davon aus, dass **0,6 Mio. Euro** des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes von knapp **7,4 Mio. Euro** durch Rückgewinnungen erzielt werden, also ca. **8 %**. Hierbei handelt es sich noch um einen akzeptablen Wert. In der Fortschreibung der BBE-Analyse (2013a, S. 45) erhöht sich der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz infolge der um 900 m² vergrößerten Bekleidungsverkaufsfläche um **36 %** auf **10,0 Mio. Euro**. Der durch Kaufkraftrückgewinnungen erzielte Umsatz erfährt in der Folge nach BBE-Annahmen jedoch **mehr als eine Verdreifachung** auf **2,2 Mio. Euro!** Demnach müsste **mehr als die Hälfte des zusätzlichen Umsatzvolumens** des Vorhabens durch **Kaufkraftrückgewinnungen** erzielt werden. Diese Annahmen sind in hohem Maße **unrealistisch**.

- Die BBE (2013b, S. 7) erneuert in ihrem Schreiben die Annahme der bestehenden **Kaufkraftabflüsse** aus dem Untersuchungsraum, die zurückgewonnen werden könnten, liefert hierfür jedoch nach wie vor **keinen Nachweis**. Ein eigener Abgleich des von der BBE (2013a, S. 16, 26) ausgewiesenen **Kaufkraftvolumens** im Untersuchungsraum und der in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum erzielten **Umsätze** in der Branche **Bekleidung** belegt, dass einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft** von **166 Mio. Euro** ein **Umsatzvolumen** allein in den Zentren von **238 Mio. Euro** gegenübersteht. Per Saldo ergeben sich somit einzelhandelsrelevante Zuflüsse von über **70 Mio. Euro** in den Untersuchungsraum, wobei dezentrale Standorte in dieser Bilanz noch nicht einmal enthalten sind.

- Für die Branche **Elektrowaren** behauptet die BBE (2013b, S. 7) in ihrem Schreiben explizit, dass nur ein *„geringes Angebot"* im Untersuchungsraum bestünde, weshalb *„große Abflüsse"* an andere Standorte bestünden. Auch hier fehlt jeglicher Nachweis. Eine eigene Gegenüberstellung von Kaufkraft- und Umsatzvolumina gestaltet sich in dieser Branche schwieriger, da die BBE trotz der hohen Bedeutung von Elektronikanbietern außerhalb der Zentren (u. a. ProMarkt, Conrad, mehrere Expert-Märkte) für diese Standorte nach wie vor **keine Umsatzzahlen transparent** macht (vgl. Kapitel 2.3). Allein für die **zentralen Versorgungsbereiche** weist die BBE (2013a, S. 16) jedoch im Elektronikbereich ein Umsatzvolumen von **79 Mio. Euro** aus.

- Betrachtet man hilfsweise die **räumliche Verteilung der Umsatzentzüge** durch das Vorhaben innerhalb des Untersuchungsraumes gemäß BBE (2013a, S. 45), wird deutlich, dass insgesamt nur rd. **ein Drittel** der Umsatzentzüge im Untersu-

chungsraum auf die **Zentren** entfallen (~ 4,3 Mio. Euro), während sich umgekehrt knapp **zwei Drittel** (~ 8,3 Mio. Euro) auf **sonstige Standorte** beziehen. Zum Vergleich: In der Branche Bekleidung, die eine höhere Konzentration auf die Zentren aufweist, liegt der Anteil der sonstigen Standorte an den Umsatzentzügen nach BBE (2013a, S. 45) nur bei 5 %.

- Schließt man aus der räumlichen Verteilung der Umsatzentzüge auf den Angebotsumfang außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wird deutlich, dass dieser im Elektronikbereich **umfangreicher** ausfallen muss als das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen selbst. Überträgt man die Verteilung der Umsatzentzüge näherungsweise auf die Verteilung des Angebotes, müssten sich knapp zwei Drittel des Angebotes bzw. rd. **150 Mio. Euro** an sonstigen Standorten befinden. Gemeinsam mit den 79 Mio. Euro in den zentralen Versorgungsbereichen ergäbe sich ein Gesamtumsatzvolumen von **rd. 230 Mio. Euro** im Bereich **Elektrowaren**. Bei einem branchenspezifischen Kaufkraftvolumen von nur **172 Mio. Euro** im Untersuchungsraum laut BBE (2013a, S. 26) erscheint auch hier die **Annahme erheblicher Kaufkraftabflüsse nicht gerechtfertigt**.

- Theoretisch besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass das von der BBE ermittelte Angebot an den sonstigen Standorten gar nicht umfangreicher ausfällt als das für die Zentren ausgewiesene. Dies wäre der Fall, wenn die BBE von einer **erheblich überproportionalen Betroffenheit der Elektronikanbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ausgegangen wäre. In diesem Fall wäre von der BBE nur ein – in Relation zum Angebotsumfang – **überproportional hoher Anteil der Umsatzentzüge** diesen Standorten zugerechnet worden, wodurch die **Betroffenheit der Zentren unzulässig nivelliert** worden wäre. Dies stünde im Widerspruch zu dem rechtlich geforderten Worst-Case-Ansatz, gemäß dem von einer **besonderen Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche** auszugehen ist.

- Insgesamt verdeutlichen diese Ausführungen, dass die fehlenden Angaben der BBE zum in die Berechnungen eingeflossenen Angebotsbestand außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine erhebliche **Plausibilitätsproblematik** nach sich ziehen. So konnte für den Elektronikbereich nachgewiesen werden, dass entweder die Behauptung von **hohen Kaufkraftabflüssen** unzutreffend ist oder von einer **erheblich unterproportionalen Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche** ausgegangen wurde (siehe untenstehende Ausführungen). Ggf. treffen sogar beide Kritikpunkte gleichzeitig zu.

Abschläge für Umsatzumverteilungen an sonstigen Standorten innerhalb des Einzugsgebietes / unplausible Relation der Umsatzumverteilungen zueinander

- Bereits in der vorherigen Stellungnahme wurde von Junker und Kruse (2013a, S. 13f.) Kritik daran formuliert, dass die BBE offensichtlich in mehreren Branchen von einer **unterproportionalen Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche** ausgeht. Teilweise nimmt die BBE in ihrem Schreiben (2013b, S. 7f.) zu dieser Kritik Stellung. Sie behauptet, die geringe Betroffenheit der zentralen Versorgungsbe-

reiche im Elektronikbereich sei darauf zurückzuführen, dass sich die *„wichtigen Wettbewerber"* außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden würden. Im Bereich Elektrowaren nennt sie als Beispiele für diese **Hauptwettbewerber Lamprichs** und **Nelles** in Bornheim sowie **Bielinsky und ProMarkt** in Bonn, die sich jeweils außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Aus Sicht des Büros Junker und Kruse erschließt sich nicht, wieso es sich bei den Elektronikanbietern **Elgema** im Nahversorgungszentrum Hersel, **ProMark**t in der Innenstadt Brühl oder **Media Markt** in der Innenstadt Bonn um weniger wichtige Wettbewerber handeln sollte. Im Übrigen ist erneut darauf hinzuweisen, dass das Büro Junker und Kruse auch nicht kritisiert, dass Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche von höheren monetären Umsatzumverteilungen betroffen sind, sofern sich hier tatsächlich das umfangreichere Angebot befindet. Kritisiert wird jedoch, dass seitens der BBE offensichtlich vielfach davon ausgegangen wurde, dass **Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen generell unterproportional vom Vorhaben betroffen** sein werden, ohne dass hierfür **plausible und aus den lokalen Angebotsstrukturen herleitbare Gründe** bestehen.

- Mit Blick auf die Branche **Drogeriewaren** führt die BBE in ihrem Schreiben (2013b, S. 7) aus, dass die Auswirkungen im Hauptgeschäftszentrum Bornheim deshalb so gering seien, da durch die zwischenzeitliche Schließung von Schlecker[12] kein Wettbewerber mehr bestünde. Dies ist mit Blick auf die Fortschreibung möglicherweise zutreffend[13], erklärt jedoch nicht die Ergebnisse der ursprünglichen Wirkungsanalyse, auf die sich die Kritik von Junker und Kruse (2013a, S. 13f.) bezog, da Schlecker damals noch existierte.

- Die **geringen Umsatzumverteilungen** für die bestehenden Betriebe an der **Königstraße** im Hauptgeschäftszentrum von Bornheim begründet die BBE in ihrem Schreiben (2013b, S. 7f.) damit, dass sie davon ausgegangen sei, dass im Vorhaben *„attraktive Fachmarktanbieter realisiert werden, die das fachgeschäftsbezogene Angebot der Königstraße ergänzen"*. Es handele sich hierbei um einen Worst-Case-Ansatz. Dies stimmt nach Auffassung von Junker und Kruse möglicherweise mit Blick auf die Umlandkommunen, in keinem Fall jedoch im Hinblick auf das Hauptgeschäftszentrum Bornheim selbst. Die Annahme, dass das Vorhaben die bestehenden Betriebe in erster Linie **ergänzt**, statt mit ihnen zu **konkurrieren**, stellt sich nach Einschätzung von Junker und Kruse zudem als **wenig realistisch** dar. Zum einen ermöglichen die planungsrechtlichen Festsetzungen am Vorhabenstandort[14] **keine derartig differenzierte Steuerung von Größenstrukturen oder gar Qualitäten**. Zum anderen müssen mögliche **Synergieeffekte** schon allein aufgrund der **räumlichen Distanz** zwischen beiden Standorten deutlich in Frage gestellt werden.

---

[12] Das Ladenlokal wird inzwischen durch Reformhaus Blattner nachgenutzt.

[13] Der neue Betreiber des Ladenlokals, Reformhaus Blattner, führt zwar auch Drogeriewaren, jedoch in einem geringeren Umfang als Schlecker.

[14] vgl. Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf - Textliche Festsetzungen

- Weiterhin aufrechterhalten wird auch die von Junker und Kruse (2013a, S. 15) bereits formulierte Kritik an der Annahme der BBE, dass das Vorhaben im Lebensmittelbereich vorrangig zu einer *„**Selbstkannibalisierung**“* im Aldi-Filialnetz führen würde. Diese Annahme liegt der Fortschreibung der BBE-Analyse (2013a, S. 36) sogar noch **in verstärktem Maße** zugrunde. So fällt beim Vergleich der von BBE (2012a, S. 29) und BBE (2013a, S. 36) ermittelten Umsatzumverteilungsquoten ins Auge, dass die **Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens** in der Branche Lebensmittel sich offensichtlich vor allem auf die Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum mindernd auswirken wird. Während für alle Aldi-Standorte unverändert hohe Umsatzumverteilungen von bis zu **15 %** genannt werden, wird im **Hauptgeschäftszentrum** Bornheim von einer **Reduzierung der Umsatzumverteilungen um fast ein Drittel** (von 10 % auf **7 %**) ausgegangen.

- So führt die **Annahme der vorrangigen „Selbstkannibalisierung“** nach Einschätzung von Junker und Kruse dazu, dass die **Auswirkungen** auf andere Standorte, insbesondere **zentrale Versorgungsbereiche**, **unterschätzt** werden. Sie stellt sich nach Auffassung von Junker und Kruse aus verschiedenen Gründen als **nicht belastbar** dar. Zum einen fällt auf, dass die BBE eine derartige Argumentation ausschließlich mit Blick auf den Betreiber Aldi heranzieht. Bezüglich der potenziellen Betreiber anderer Bausteine (u. a. Rossmann, Media Markt / Saturn) bleiben vergleichbare Erwägungen der Selbstkannibalisierung außen vor. Sie spiegeln sich in den Ergebnissen der BBE für die Standorte / Zentren, in denen die jeweiligen Wettbewerber ansässig sind, auch nicht wider.

- Eine **plausible Begründung** für die Aldi-Selbstkannibalisierung liefert die BBE (2013a, S. 36) auch in der Fortschreibung der Wirkungsanalyse **nicht**, wenn sie ausführt: *„Die Umsatzumverteilung erklärt - sich in starkem - Maße aus einer Umorientierung der Aldi-Kunden. Denn über 80 % aller Verbraucher kaufen bereits heute zumindest sporadisch bei der Firma Aldi ein. Die „Aldi-Kunden“ werden künftig eine weitere Einkaufsalternative vorfinden. Umsätze verlieren werden vor allem die Aldi-Filialen Hellenkreuz und Hersel im Stadtgebiet Bornheim.“* So belegt der hohe Anteil potenzieller Aldi-Kunden unter den Verbrauchern nach Auffassung von Junker und Kruse eher, dass die wenigsten Verbraucher eine Einkaufsorientierung ausschließlich auf einen Betreiber haben. Demnach werden die **Auswirkungen** auch eine **Vielzahl von Betreibern** betreffen. Hinzu kommt, dass planungsrechtlich überhaupt **nicht gewährleistet werden kann**, dass Aldi tatsächlich der konkrete Betreiber sein wird. Weitere Argumente wurden von Junker und Kruse (2013a, S. 15) bereits erläutert.

<u>Widersprüchliche / fehlerhafte Zuordnung von Betrieben</u>

- In den Bewertungen der BBE fallen zudem eklatante Widersprüche innerhalb der Gutachten der BBE sowie zwischen Gutachten und Schreiben im Hinblick auf die Einordnung des **Drogeriefachmarktes Rossmann** in **Hersel** auf. Während es bei BBE (2013a, S. 14) zutreffend heißt, der **Rossmann-Drogeriefachmarkt** sei neben Edeka, Lidl und Aldi einer der *„Hauptfunktionsträger“* des **Nahversorgungszent-**

rum Hersel, wird dem gleichen Markt im Schreiben der BBE (2013b, S. 7) eine Lage innerhalb eines Zentrums abgesprochen. Hier heißt es, dass dieser Markt sich nicht in einem **zentralen Versorgungsbereich**, sondern an einem **dezentralen Standort** befände. Eine ähnliche Aussage findet sich bei der Bewertung der Vorhabenauswirkungen bei BBE (2013a, S. 37) und auch in den Berechnungen (BBE 2013a, S. 16, 44) wurde der Markt offensichtlich **nicht** als Bestandteil des Nahversorgungszentrums gehandhabt, sondern als sonstiger Standort. Dies steht im **Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Bornheim (BBE 2011, S. 70), gemäß dem der seinerzeit neu angesiedelte Rossmann zusammen mit Aldi innerhalb des **Ergänzungsbereiches des Nahversorgungszentrums Hersel** liegt. Im Konzept heißt es hierzu nach Auffassung von Junker und Kruse recht eindeutig: *„Mit der Verlagerung des Aldi-Marktes und der Ergänzung durch einen Rossmann Drogeriemarkt und eine Bäckerei mit Café wurde das Nahversorgungszentrum faktisch im Südwesten ergänzt"*. Die Einstufung des **Aldi-Marktes** im Rahmen der Auswirkungsanalyse geht aus dem Gutachten nicht eindeutig hervor; die Ausführungen der BBE (2013a, S. 36) lassen jedoch darauf schließen, dass auch dieser Markt, für den Umverteilungen von **12 %** zu erwarten sind, **nicht als Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches bewertet** wurde.

Unzureichende Differenzierung in der Ergebnisdarstellung

- Die BBE (2013a, S. 15) führt in der Fortschreibung zwar ergänzend aus, dass sie *„eine Betrachtung der nahversorgungsbezogenen Versorgungsstrukturen in Alfter und im Bonner Norden vorgenommen"* habe. Eine **Quantifizierung** und **Bewertung** z. B. der in den **Nahversorgungszentren** außerhalb der Stadt Bornheim zu erwartenden Umsatzumverteilungen (u. a. Bonn-Dransdorf) **findet jedoch nach wie vor nicht statt**. Auch in den ergänzten textlichen Ausführungen der BBE (2013a, u. a. S. 37f.) werden lediglich kumulierte Umsatzumverteilungsquoten mehrerer Standorte bzw. Stadtteile genannt.

2.6 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 2.1 bis 2.5 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:

Seitens Junker und Kruse (2013a, S. 16ff.) wurde bereits kritisiert, dass das Gutachten der BBE **keine vertiefende städtebauliche Bewertung der Auswirkungen** beinhaltet, was in Anbetracht der Höhe der von der BBE errechneten Umsatzumverteilungen v. a. in den Bornheimer zentralen Versorgungsbereichen sowie den Hauptgeschäftszentren von Brühl und Rheinbach nicht akzeptabel ist. In der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE

(2013a, S. 34ff.) wurden im Rahmen der Beschreibung der Umsatzumverteilungseffekte an einigen Stellen Ausführungen ergänzt. Gleiches gilt für das Schreiben der BBE (2013b, S. 8f.). Nach wie vor sind jedoch verschiedene Kritikpunkte herauszustellen:

- Für das **Nahversorgungszentrum Hersel**, in dessen Ergänzungsbereich sich die Betriebe Rossmann und Aldi befinden, die laut BBE (2013a, S. 36f.) von Umsatzumverteilungen von **20 %** bzw. **12 %** betroffen sind, erfolgt angemessene städtebauliche Bewertung der Auswirkungen, da diese Betriebe offensichtlich im **Widerspruch zum Einzelhandelskonzept** nicht als Bestandteil des Nahversorgungszentrums gehandhabt werden.

- Die städtebauliche Bewertung der Umsatzumverteilungen auf die Innenstädte von Rheinbach und Brühl (BBE 2013a, S. 41, 47) bleibt nach wie vor eher kursorisch und liefert bei Umsatzumverteilungen von bis zu **8 %** im **Elektronikbereich** keinen überzeugenden Nachweis einer städtebaulichen Verträglichkeit. Auch die nicht näher belegte Behauptung der BBE in ihrem Schreiben (2013b, S. 9), dass es sich bei den Auswirkungen auf *„Brühl und Rheinbach […] in erster Linie um eine Umorientierung bisher aus Bornheim abfließender Kaufkraft"* handele, ist aus Sicht von Junker und Kruse keinesfalls belastbar. So belegen die einzelhandelsseitigen Kennwerte der Stadt Brühl gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept der BBE[15] umgekehrt, dass im Elektronikbereich in Brühl **nicht Kaufkraftzuflüsse**, sondern **Kaufkraftabflüsse** dominieren. So beläuft sich z. B. im Bereich Unterhaltungselektronik die lokale Kaufkraft in Brühl auf ca. 15 Mio. Euro; der lokale Umsatz hingegen nur auf 12 Mio. Euro[16]. Die Stadt Brühl weist somit in dieser Branche keinesfalls einen Angebots- und Bedeutungsüberschuss auf, sondern wird ihrem **mittelzentralen Versorgungsauftrag** noch nicht einmal vollumfänglich gerecht (auch bedingt durch die regionale Konkurrenzsituation).

- Auch die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf das **Hauptgeschäftszentrum Bornheim** selbst kann nach wie vor nicht überzeugen. So geht die BBE (2013b, S. 9) in ihrem Schreiben pauschal davon aus, dass das Vorhaben *„zu einer Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungsstrukturen (Zentraler Versorgungsbereich)"* führe. Die **abgesetzte Lage des Vorhabenstandortes zu dem westlichen Kern des Hauptzentrums** sowie der Umstand, dass sich im Falle der Vorhabenrealisierung dort **über zwei Drittel**[17] **des innerstädtischen Angebotes** in den projektrelevanten Branchen konzentrieren würden, werden von der BBE in ihrem Implikationen nach wie vor **nicht angemessen thematisiert**.

- Auch wird seitens der BBE (2013a, S. 46) nach wie vor behauptet, dass Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel aufgrund *„der geringen Angebotsüberschneidungen"* ausgeschlossen werden könnten. In ihrem Schreiben führt die BBE (2013b, S. 9) hierzu mit Blick auf den Bekleidungseinzelhandel ergänzend aus:

[15] BBE (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Brühl. Aktualisierung. Köln.

[16] ebenda, S. 18

[17] bezogen auf die Umsatzangaben nach BBE (2012a)

„Aufgrund der Unterschiede in puncto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau sind für die geplanten Textilfachmärkte nur eingeschränkte Angebotsüberschneidungen insbesondere mit den kleinteiligen Bekleidungsangeboten in der Königstraße aufzuzeigen.“ Eine ähnliche Argumentation verfolgt die BBE (2013a, S. 42) im Hinblick auf die **Gemeinde Alfter**. Diese Argumentation stellt sich nach Einschätzung von Junker und Kruse nicht belastbar dar. Zum einen sind die von der BBE angeführten „Unterscheidungskriterien“ **bauleitplanerisch nicht oder nur sehr bedingt beeinflussbar**. Zum anderen werden nach Einschätzung von Junker und Kruse einige der Unterscheidungskriterien (u. a. **umfangreicheres und tendenziell preisgünstigeres Angebot sowie bessere Pkw-Erreichbarkeit** des Vorhabenstandortes) gerade dazu führen, dass die **bestehenden Anbieter erheblich unter Druck geraten werden.**

3 Bewertung der ergänzenden Ausführungen der BBE zum Einzelhandelskonzept

Die von der BBE mit Schreiben vom 22.02.2013[18] vorgebachten Kritikpunkte an der „Plausibilitätsprüfung des kommunalen Einzelhandelskonzepts Bornheim" sind aus fachlicher Sicht wie folgt zu beurteilen bzw. zu bewerten:

- Die Aussage der BBE (2013c, S. 3), dass die Kritik an der *„Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gegenstandslos ist*", da die vom Büro Junker und Kruse im Januar 2013 erstellte Plausibilitätsprüfung das Integrierte Handlungskonzept Königstraße von Econ-Consult aus dem Jahr 2003[19] unberücksichtigt ließe, ist haltlos, da die Plausibilitätsprüfung von Junker und Kruse (2013b, S. 14 und S. 16) nachweislich Aussagen dieses Konzeptes zitiert.

- In diesem Zusammenhang wird von Seiten der BBE (2013c, S. 4) zudem darauf hingewiesen, dass eine Analyse der städtebaulichen Strukturen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes nicht durchgeführt wurde, da man vor allem auf das vorgenannte Integrierte Handlungskonzept zurückgreifen konnte, in dessen Mittelpunkt *„eine detaillierte Analyse der Ortsmitte Bornheim als Einzelhandelsstandort sowie die Ableitung der Entwicklungspotenziale und die Unterbreitung konkreter Nutzungsvorschläge"* standen.

- Hierzu kann festgestellt werden, dass das Integrierte Handlungskonzept von Econ-Consult (2003) auf den Seiten 10 und 11 eine rudimentäre städtebauliche Bewertung des damaligen Angebotsbestandes in der **Bornheimer Ortsmitte** vornimmt. Eine Bewertung der Angebotsstrukturen im **Ortsteil Roisdorf**, insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten, wird nicht vorgenommen. **Insoweit haben die in der Plausibilitätskontrolle vorgebrachten Kritikpunkte hinsichtlich einer unzureichenden bzw. fehlenden städtebaulichen Analyse der Angebotsstruktur weiterhin Bestand**.

- Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bereits das Integrierte Handlungskonzept (Econ-Consult 2003, S. 10f.) Hinweise **zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** liefert. So wird aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen der „zentrale Einkaufsbereich" der Bornheimer Ortsmitte auf einen Bereich beschränkt, der sich im Wesentlichen entlang der Königstraße zwischen Burg- und Secundastraße sowie rund um den Servatiusweg erstreckt. Des Weiteren wird in Bezug auf die räumliche Ausdehnung dieses Bereiches festgehalten: *„Zudem ergeben sich infolge der **langgezogenen Strukturen des Geschäftsbereiches** ungünstige Bedingungen für den Kundenlauf."*

[18] BBE (2013c): Genehmigungsverfahren Einkaufszentrum Bornheim. Hier – „Plausibilitätsprüfung" des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Bornheim. Köln.

[19] Econ-Consult (2003): Integriertes Handlungskonzept Königstraße: Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf. Köln, S. 10f.

- Wenn bereits für den Kernbereich der Bornheimer Ortsmitte (der sich auf einer Länge von rd. 350 m bis 400 m erstreckt) ungünstige Bedingungen für den Kundenlauf attestiert werden, ist es nicht nachvollziehbar, inwieweit eine **Verdreifachung der räumlichen Ausdehnung** des „zentralen Einkaufsbereiches" zu einer **Stärkung der Bornheimer Ortsmitte**, insbesondere auch in Bezug auf den fußläufigen Versorgungseinkauf, **beitragen kann**.

  Insoweit stützen die Aussagen des Integrierten Handlungskonzeptes die in der Plausibilitätskontrolle vorgetragenen Kritikpunkte zur räumlichen Ausdehnung des in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bornheim festgelegten zentralen Versorgungsbereiches.

- Auch die Ausführungen der BBE (2013c, S. 6) zur *„funktionalen Verdichtung entlang der Entwicklungsachse Königstraße – Bonner Straße"* vermögen nicht zu überzeugen. Insbesondere der Hinweis auf die Errichtung eines weiteren Stadtbahn-Haltepunktes am Bornheimer Rathaus ist ein wesentliches Indiz **für die fehlende fußläufige Verbindung** zwischen den beiden Angebotsstandorten Königstraße und Schumacherstraße.

- Des Weiteren ist die Realisierung und Konzentration **öffentlicher Nutzungen** im Umfeld des Rathauses (Rettungswache[20], Volkshochschule, Senioren-Wohnstift und Gymnasium) zwar positiv zu bewerten, zugleich ist jedoch nach wie vor festzuhalten, dass insbesondere in dem Bereich zwischen dem Lebensmitteldiscounter Netto am Kliehof sowie dem Bornheimer Rathaus eine, für einen zentralen Versorgungsbereich essentielle, **Nutzungsmischung** – bestehend aus Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen Einrichtungen und (vor allem) Einzelhandelsbetrieben – **nicht gegeben** ist. Diesbezüglich wird auch die geplante Verlagerung des derzeit in der Secundastraße ansässigen Kindergartens auf die nördlich der Bonner Straße gelegene Freibadwiese nicht zu einer **erhöhten Passanten- bzw. Kundenfrequenz** zwischen den beiden Angebotsstandorten **beitragen**.

- Bereits im Rahmen der Plausibilitätskontrolle (Junker und Kruse 2013b, S. 16) wurde darauf hingewiesen, dass die räumliche (und städtebaulich nicht begründbare) Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches bis zur Schumacherstraße der Versorgungsfunktion der Bornheimer Ortsmitte widerspricht.

- Diesbezüglich ist konkretisierend hinzuzufügen, dass bereits das Integrierte Handlungskonzept Königstraße (Econ-Consult 2003, S. 28f.) für die Bornheimer Ortsmitte das Ziel definiert, diesen Bereich **durch die Ansiedlung fehlender Einzelhandelsangebote zu stärken**. Empfohlen wurden insbesondere Angebote für „junge Familien" im mittleren Preissegment, die in erster Linie den Warengruppen Bekleidung und Schuhe zuzuordnen sind. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die zukünftigen Entwicklungsoptionen der Bornheimer Ortsmitte maß-

[20] Nach Auskunft des Gewerbevereins Bornheim ist geplant, die Rettungswache kurzfristig zu verlagern, wobei als neuer Standort derzeit der Bereich Hellenkreuz favorisiert wird.

geblich **durch die zukünftigen einzelhandelsrelevanten Entwicklungen an den Angebotsstandorten** „Schumacher Straße" und „Am Hellenkreuz" **determiniert** werden.

Damit bestätigt das Integrierte Entwicklungskonzept Königstraße grundsätzlich die Aussage der Plausibilitätskontrolle von Junker und Kruse (2013b, S. 15)**, dass sich eine Verkaufsflächenkonzentration zentrenrelevanter Sortimente am Angebotsstandort Schumacher Straße im Wesentlichen zu Lasten der Bornheimer Ortsmitte auswirken wird.**

- Die BBE (2013c, S. 5) weist richtigerweise darauf hin, dass die **Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches** (eine vorherige Ermittlung von Verkaufsflächenpotenzialen und die Definition einer entsprechenden Versorgungsfunktion vorausgesetzt) immer auch die **realistische Entwicklungsmöglichkeit** zur Umsetzung der Verkaufsflächenpotenziale bzw. der Versorgungsfunktion erkennen lassen muss. Diesbezüglich hat das Oberverwaltungsgericht NRW (OVG NRW) mit Urteil vom 15.02.2012 für die Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums entschieden, dass

  „die Eignung und die städtebauliche Motivation für die geplante Begrenzung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches nachvollziehbar begründet wird. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint."[21]

- Es ist davon auszugehen, dass die vorgenannte Rechtsprechung auch auf das Hauptzentrum einer Stadt anzuwenden ist, womit es in Bezug auf die Bornheimer Hauptzentrum nicht nur um den **Schutz des faktisch vorhandenen Einzelhandelsbestandes gehen kann**, sondern darüber hinaus **Entwicklungsoptionen** zur zukünftigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches wie auch zur Umsetzung der durch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zugewiesenen Versorgungsfunktion aufzuzeigen sind.

- **Gleichwohl steht dieses Kriterium nicht über allen weiteren, durch die obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung entwickelten Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches** (vgl. Junker und Kruse 2013b, S. 7f.). Die Rechtsprechung setzt nach wie vor eine vorhandene Nutzungsmischung in allen Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches sowie eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches voraus. **Beide Kriterien werden**, wie bereits in der Plausibilitätskontrolle kritisiert, **nicht erfüllt**.

[21] vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 32/11.NE

- Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass zahlreiche der in der Plausibilitätskontrolle vorgebrachten Kritikpunkte von Seiten der BBE nicht **kommentiert bzw. widerlegt werden**. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf
  - die Ausführungen bezüglich der **höchstrichterlichen Rechtsprechung** zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
  - die **absolute Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereiches (rd. 1,8 km von der Burgstraße im Nordwesten bis zum Widdiger Weg im Südosten) sowie
  - die **interne Widersprüchlichkeit** des Einzelhandelskonzeptes, welches einem – im Vergleich mit dem Vorhabenstandort – deutlich näher an der Königstraße befindlichen Standort (Parkplatz Burgstraße) die Möglichkeit einer **funktionalen Verbindung** mit dem Hauptgeschäftszentrum abspricht[22].

[22] Wie von Junker und Kruse (2013b, S. 12) ausgeführt, negiert die BBE die Möglichkeit der funktionalen Anbindung für den Standort Parkplatz Burgstraße wie folgt: *„Eine funktionsfähige Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich ist nicht möglich, da die Verbindungsachsen Heinestraße und Witthoffstraße als reine Wohnstraßen keinen Informationswert für die Kunden aufweisen, so dass trotz der geringen Entfernung von ca. 200 m keine funktionsfähige Fußwegeanbindung und damit kein Leistungsaustausch mit der Königstraße geschaffen werden kann* (BBE 2011, S. 67). Das Büro Junker und Kruse vertritt die Auffassung, dass mit Blick auf die über 1.000 Meter lange Verbindungsachse zwischen Vorhabenstandort und dem gewachsenen Hauptgeschäftsbereich, die nahezu keine einzelhandelsrelevanten bzw.-affinen Nutzungen aufweist, ebenfalls kein „Informationswert für die Kunden" zu erkennen und kein „Leistungsaustausch" mit der Königstraße herstellbar ist. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim/ Roisdorf ist somit in sich widersprüchlich.

4 Fazit

Die vom Gewerbeverein Bornheim vorgebrachten Anregungen und Bedenken können durch die **Schreiben der BBE** sowie die **Fortschreibung der Auswirkungsanalyse** nicht entkräftet werden. Wenngleich die ergänzenden Ausführungen der BBE einen **teilweisen Beitrag zur Erhöhung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit** leisten können, so konnten dennoch die **Hauptkritikpunkte** von Junker und Kruse nicht ausgeräumt werden. Zusätzlich ergeben sich infolge der Modifizierung **weitere Kritikpunkte**. In der Gesamtschau ist festzuhalten:

Auswirkungsanalyse

Insgesamt bietet auch die Fortschreibung der Auswirkungsanalyse **kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO und § 2(2) BauGB.** Das Gutachten zeichnet sich durch verschiedene **intransparente, unzureichend begründete** sowie **unplausible** Annahmen aus. Es handelt sich **nicht** um die rechtlich notwendige **Worst-Case-Betrachtung**. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die **Auswirkungen** vor allem in den **zentralen Versorgungsbereichen** der **Stadt Bornheim** und der **Gemeinde Alfter** sowie der angrenzenden **Bonner Stadtteile deutlich unterschätzt** werden. Als **Hauptkritikpunkte** sind herauszustellen:

- **Flächenproduktivitäten** des **Vorhabens** und des **Bestandes** in mehreren Branchen einem **Worst-Case-Ansatz nicht angemessen**; zusätzlich **Erhöhung des Bestandsumsatzes** durch intransparente Einrechnung weiterer Vorhaben => **Reduzierung** der zu erwartenden prozentualen **Umsatzumverteilungen**
- **Unzureichende Angaben** zum erhobenen **Angebotsbestand außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche => Fehlende Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit** der Eingangsdaten und der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse
- Keine Aussagen zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in den **Nahversorgungszentren**
- Durch Umstellung des **zugrunde gelegten Kaufkraftpotenzials** auf die Datenbasis des Einzelhandelskonzeptes **erhebliche Diskrepanzen zur Erstuntersuchung**; aufgrund des Fehlens jeglicher inhaltlicher Begründung der Diskrepanzen **Frage nach Belastbarkeit der wesentlichen Eingangswerte**
- **Unbegründete** und **unplausible Anpassung weiterer Parameter** verstärkt **Eindruck der Beliebigkeit**: Prozentuale Kaufkraftabschöpfungsquoten werden gegenüber der Erstuntersuchung ohne Begründung jeweils so hoch- bzw. runtergesetzt, dass das **Gesamtergebnis** trotz der erheblichen Abweichungen der zugrunde gelegten Kaufkraftpotenziale **exakt identisch** bleibt

- Nach wie vor **unplausible Zonierung** des Einzugsgebietes; nachträgliche **Unterteilung als „kosmetischer Eingriff" ohne Auswirkungen auf die Ergebnisse**, da die Annahmen zu den erzielbaren Kaufkraftabschöpfungen beibehalten werden
- Rechnerische **Reduzierung** der **Umsatzumverteilungen** in den **zentralen Versorgungsbereichen** in Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes durch z. T. **erhebliche, in ihrer Größenordnung nicht hergeleitete** und **unplausible Abschläge** für
  - vermeintliche **Rückgewinnungen von aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft** v. a. in den Branchen **Bekleidung** und **Elektrowaren** und
  - **Umsatzumverteilungen** an **dezentralen Standorten** innerhalb des Einzugsgebietes.
- **Unbegründete und nicht belastbare Annahmen** im Hinblick darauf, mit welchen Standorten und Anbietern das Vorhaben **in besonderem Maße konkurrieren** wird (u. a. **dezentrale Standorte** im Elektronikbereich, **Betreiber Aldi** im Lebensmittelbereich) und mit denen es nur **minimal konkurrieren** wird (u. a. **Supermärkte und Fachgeschäfte in den zentralen Versorgungsbereichen von Bornheim und Alfter**)=> **Determinierung** der Ergebnisse und **Unterschätzung der Betroffenheit der zentralen Versorgungsbereiche**
- Behandlung der Betriebe **Aldi** und **Rossmann** in Hersel als **dezentrale Standorte** im Rahmen der Bewertungen, obwohl diese laut **Einzelhandelskonzept** Bestandteil des **Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches Hersel** sind
- **Keine vertiefende städtebauliche Bewertung der Auswirkungen** trotz teilweise erheblicher Höhe der Umsatzumverteilungen v. a. in den Bornheimer zentralen Versorgungsbereichen sowie dem Hauptgeschäftszentrum von Brühl
- Keine angemessene Thematisierung der **abgesetzten Lage des Vorhabenstandortes zu dem westlichen Kern des Hauptzentrums** und der **räumlich-strukturellen Implikationen** einer **Schwerpunktverschiebung** an diesen Standort

Einzelhandelskonzept / Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Die Rechtsprechung setzt eine **vorhandene Nutzungsmischung** in allen Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches sowie eine **nachvollziehbare städtebauliche Begründung** zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches voraus. **Beide Kriterien** sind im Falle der **Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums Bornheim** gemäß Einzelhandelskonzept auch unter Berücksichtigung der ergänzenden Ausführungen der BBE **nicht erfüllt**.

Zahlreiche der in der Plausibilitätskontrolle von Junker und Kruse (2013b) vorgebrachten Kritikpunkte wurden seitens der BBE nicht **kommentiert bzw. widerlegt**, so u. a. die Ausführungen

- **zur höchstrichterlichen Rechtsprechung** zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und

- zur **internen Widersprüchlichkeit** des Einzelhandelskonzeptes, welches einem – im Vergleich mit dem Vorhabenstandort – deutlich näher an der Königstraße befindlichen Standort (Parkplatz Burgstraße) die Möglichkeit einer **funktionalen Verbindung** mit dem Hauptgeschäftszentrum abspricht.

Vor dem Hintergrund, dass der **Vorhabenstandort** nach Einschätzung von Junker und Kruse **nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bornheim** ist, ergibt sich auch ein **Widerspruch des Vorhabens zu dem Entwurf des LEP NRW** (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel).