

STADT+HANDEL

Stadt+Handel · Hörder Hafenstr. 11 · 44263 Dortmund

Gisela Lehmkuhl, Dipl.Ing. Architektin
Gemeinde Hünxe
GB III - Bauen und Planen -
Dorstener Str. 24
46569 Hünxe

Stadt+Handel
Beckmann und Föhler
Stadtplaner PartGmbH
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
info@stadt-handel.de
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Partner
Rolf M. Beckmann
und Marc Föhler,
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Plausibilitätsanalyse zur

GUTACHTERLICHEN STELLUNGNAHME zur perspektivischen Ansiedlung von Nahversorgungsbausteinen im Stadtteil Lohberg in der Stadt Dinslaken – [...], Junker und Kruse, Dortmund, Dezember 2017

Dortmund, den 26. April 2018

1 Ausgangslage/Zielstellung

In Dinslaken, Stadtteil Lohberg ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Zur Herleitung einer verträglichen Größenordnung hat die G P + Q, Essen die „GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME zur perspektivischen Ansiedlung von Nahversorgungsbausteinen im Stadtteil Lohberg in der Stadt Dinslaken – [...], Junker und Kruse, Dortmund, Dezember 2017“ beauftragt.

Als Ziel dieser Stellungnahme wird benannt: *„An der Hünxer Straße im Stadtteil Lohberg ist die Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsbausteine in der Diskussion. In dem Quartier auf dem ehemaligen Zechengelände in Lohberg entstehen zukünftig neue Wohnsiedlungsbereiche, die durch einzelne Nahversorgungsbausteine ergänzt werden sollen. Primär soll die geplante Ansiedlung der auch langfristigen Sicherung der Nahversorgung in diesem nördlichen Stadtteil der Stadt Dinslaken dienen. Es gibt zwar Überlegungen bezüglich der Verkaufsflächengrößenordnung einzelner möglicher Nutzungsbausteine, jedoch soll im Rahmen eines Gutachtens hergeleitet*

und begründet werden, wie groß die Verkaufsflächen einzelner Einheiten werden dürfen, damit zum einen die Nahversorgung sichergestellt werden kann, andererseits aber keine negativen Auswirkungen weder auf zentrale Versorgungsbereiche noch auf einzelne Nahversorgungsstandorte ausgelöst werden. (Junker + Kruse, 2017, S. 5)."

Der Gemeinde Hünxe wurde im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die Möglichkeit zur Stellungnahme bzgl. des Planvorhabens gegeben. Nach einer ersten Sichtung der Stellungnahme durch die Gemeinde wurde angezweifelt, ob die Stellungnahme von Junker und Kruse die Anforderungen an eine hinreichende Abwägungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung der Stadt Dinslaken liefern kann. Die Gemeinde Hünxe bat Stadt + Handel um Prüfung der Stellungnahme.

Stadt + Handel hat die wesentlichen Eingangsparameter, Berechnungen und Bewertungen hinsichtlich ihrer Plausibilität und Nachvollziehbarkeit geprüft.

Dabei wird insbesondere überprüft, ob die gewählten Bewertungen einen sogenannten realitätsnahen worst case Fall abbilden können. Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18 / 13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96 / 14.NE) die Durchführung einer realitätsnahen worst case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Im Hinblick auf eine belastbare Prognose (im Sinne des o.g. realitätsnahen worst case) der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsvorhaben wurde des Weiteren eine „Prognosepflicht“ im Zusammenhang mit der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben gerichtlich bestätigt.¹

2 Ergebniszusammenfassung

Die Ergebnisse dieser Prüfung werden folgend zusammenfassend dargestellt; auf den weiteren Folgeseiten findet sich die Begründungen für diese Einschätzung.

Die Prüfung der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse lässt erhebliche Zweifel an der inhaltlichen und methodischen Plausibilität der Verträglichkeitsanalyse aufkommen. Dies betrifft zahlreiche Eingangsparameter

und Berechnungen des Gutachters. Die Nachvollziehbarkeit ist aufgrund einer intransparenten Begriffsbenutzung (insb. im Bereich Einzugsbereich/Untersuchungsraum) nicht gegeben. Dies führt letztlich zu Ergebnissen, die dem eigenen Anspruch von Junker und Kruse, einen realitätsnahen worst case abzubilden (siehe u.a. Junker+Kruse, 2017, S. 15) überhaupt nicht gerecht werden. Im Ergebnis ist unter realitätsnahen worst case Voraussetzungen bei dem Planungsfall eines 1.400 m² VKF umfassenden Lebensmittelvollsortimenters zzgl. Bäcker/Metzger (siehe Junker+Kruse, 2017, S. 31) mit deutlich höheren Umsatzumverteilungen zu Lasten der Nahversorgungsstrukturen in Bruckhausen zu rechnen, als die von Junker und Kruse veranschlagten 7%. Gemäß der Einschätzung von Junker und Kruse wäre damit eine Unverträglichkeit verbunden.

Auch der Nahversorgungsbezug einer Planvariante mit 1.400 m² VKF zzgl. Bäcker/Metzger wird nicht schlüssig begründet. Vielmehr zeigen die seitens Junker + Kruse selber vorgeschlagenen und im EHK beschlossenen (und auch nicht im Aktualisierungsentwurf 2018 veränderten) Prüfkriterien für Nahversorgungsvorhaben in Dinslaken, dass das Vorhaben über die Nahversorgung hinaus wirkt. Bereits die völlig unbegründete Aufnahme des Hünxer Ortsteils Bruckhausen in den Nahbereich kann hier als Beleg angesehen werden.

Es ist somit festzuhalten, dass die gutachterliche Stellungnahme von Junker und Kruse nicht geeignet ist, eine belastbare Abwägungsgrundlage für die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.400 m² VKF zzgl. Bäcker/Metzger zu liefern. Insbesondere die Fragen der Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept bzw. dessen Teilaktualisierung und des landesplanerischen/städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbotes sowie der Ausnahmeregel des Ziel 6.5.2 des LEP NRW sind nicht hinreichend abgearbeitet, da das Gutachten Plausibilitäts- und Nachvollziehbarkeitsmängel aufweist, und keinen realitätsnahen worst case abbildet.

3 Plausibilitätsprüfung

Vorhabenstandort (Junker + Kruse, 2017, S. 11 f.)

Die Einordnung zum Vorhabenstandort ist aus Sicht von Stadt + Handel zutreffend. Karte 2 macht deutlich, dass der Vorhabenstandort eine Nahversorgungsfunktion für Lohberg einnehmen kann. Die Entfernung zur Mitte des Stadtteils Hünxe-Bruckhausen beträgt mehr als 2 km, so dass dieser nicht in den fußläufigen Nahbereich des Planstandortes fällt. Insofern könnte das Vorhaben allenfalls eine wohnstandortnahe Versorgungsfunktion für Hünxe-Bruckhausen erfüllen, wenn

- Bruckhausen faktisch über keine eigene Nahversorgung verfügen würde,
- und/oder eine eigene Nahversorgung absatzwirtschaftlich oder aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht möglich wäre,
- und/oder das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hünxe eine eigene Nahversorgung für Bruckhausen konzeptionell nicht vorsehen würde.

Im weiteren Verlauf wird aufgezeigt, dass alle Punkte nicht erfüllt werden, so dass die von Junker + Kruse durchgeführte Berechnung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens nicht zutreffend ist.

Umsatzpotenzial für das Planvorhaben (Junker + Kruse, 2017, S. 15 f.)

Die Herleitung der Flächenproduktivitäten erfolgt anhand eines flächenproduktivitätsorientierten Ansatzes. In der oben erwähnten Spannweite werden dabei Werte zugrunde gelegt, die über den durchschnittlichen oder auch betreiberbezogenen Werten liegen.

Insofern entsprechen die Spannweiten der angesetzten Flächenproduktivitäten einem realitätsnahen worst case.

Hinweis: In Tabelle 2 muss es „Getränkemarkt“ anstatt „Lebensmitteldiscounter“ heißen.

Angebots- und Nachfragesituation und -prognose (Junker + Kruse, 2017, S. 19 ff.)

Eine Vor-Ort-Überprüfung der von Junker + Kruse erfassten angebotsseitigen Eingangswerte fand nicht statt. Die Methode der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie die nach dieser Methode (siehe Junker+Kruse, 2017, S. 7 f.) erfassten Daten erscheinen insgesamt weitestgehend plausibel.

Eine prognostische Aussage zur Einwohnerentwicklung wird vorgenommen (S. 19). Die Logik des Einbezugs der neuen Einwohner des neuen Quartiers in Lohberg ist jedoch nicht abschließend nachvollziehbar, da sie bspw. in Tabelle 3 in der SUMME ausgespart werden, in Tabellen 5 und 6 einbezogen werden. Zudem fehlen Angaben zur konkreten „Herleitung“ der 600 zusätzlichen Einwohner ebenso wie eine Aussage zur zeitlichen Einordnung des zusätzlichen Bevölkerungspotenzials.

Da die zusätzliche Bevölkerung maßgebliche Eingangsparameter bei den weiteren prognostischen Berechnungen zur Nahversorgungsbedeutung (Junker + Kruse, 2017, S. 24 ff.) und zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Junker + Kruse, 2017, S. 27 ff.) darstellt, wären Bezüge zur entsprechenden Bauleitplanung für das Zechengelände Lohberg, eine Einschätzung zur Realisierungswahrscheinlichkeit sowie eine konkrete zeitliche Einordnung wünschenswert.

Es ist demnach nicht abschließend nachvollziehbar, ob die prognostischen Annahmen zur Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung einen realitätsnahen worst case abbilden.

Einzugsbereich und Untersuchungsraum (Junker + Kruse, 2017, S. 16 f.)

Junker + Kruse stellt den Untersuchungsraum auf S. 18 dar. Der Untersuchungsraum geht offensichtlich über den von Junker und Kruse benannten Einzugsbereich hinaus:

„Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der möglichen Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Vorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in erster Linie auf die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche Lohbergs beschränken. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden des Planvorhabens aus einem eng gefassten Einzugsgebiet selbst stammen würde, da hier ein sehr enger räumlicher Bezug zwischen Wohnstandorten und Angebotsstandort vorhanden ist.“ (siehe Junker + Kruse, S. 16)

Dies ist aus Sicht von Stadt + Handel nachvollziehbar.

Junker + Kruse führt weiterhin aus:

„Gleichwohl erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit eines möglichen Vorhabens auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Vorhabenstandortes, da potenzielle Ansiedlungsvorhaben die Versorgungsstrukturen auch in benachbarten Siedlungsbereichen nicht gefährden

STADT+HANDEL

dürfen. Mögliche räumlich-funktionale Verflechtungen können für die benachbarten Siedlungsbereiche realistisch angenommen werden, die vom Vorhabenstandort innerhalb eines überschaubaren Zeitraums von ca. fünf PKW-Fahrminuten zu erreichen sind und somit innerhalb des Untersuchungsraumes liegen, der sich – neben dem Stadtteil Lohberg selbst – über die direkt angrenzenden und nahegelegenen Dinslakener Stadtteile Feldmark, Blumenviertel, Hiesfeld und Oberlohberg sowie den nördlich angrenzenden Ortsteil Bruckhausen der Gemeinde Hünxe erstreckt (vgl. Karte 3).“ (siehe Junker + Kruse, S. 17)

Dies ist aus Sicht von Stadt + Handel nachvollziehbar. Insofern ist auch die Schlussfolgerung von Junker + Kruse in diesem Punkt zutreffend:

„Aufgrund der Einwohnerdichte, einer daraus resultierenden relativ hohen Bevölkerungszahl in dem eingegrenzten Untersuchungsraum, der Bahnlinie als Barrierewirkung sowie einem umfassenden Angebot an Lebensmittelbetrieben kann davon ausgegangen werden, dass die räumlich-funktionalen Beziehungen zum Vorhabenstandort hauptsächlich nicht nennenswert über die Grenzen der o. g. Stadtteile hinausgehen. Auswirkungen eines möglichen Ansiedlungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Einzugsbereiches sind daher nicht zu erwarten.“ (siehe Junker + Kruse, S. 17)

Eine didaktisch eindeutige Verwendung und Zuordnung der Begriffe Untersuchungsraum und Einzugsbereich bleibt aus, denn einerseits wird ein „eng gefasstes Einzugsgebiet“ beschrieben, welches sich „in erster Linie auf die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche Lohbergs beschränken“ wird (siehe Junker und Kruse, 2017, S. 16 f.). Das Einzugsgebiet wird dann auch entsprechend auf S. 20 in den Tabellen 4 und 5 auf Lohberg bezogen, jedoch entgegen den oben dargestellten Beschreibungen noch auf Hünxe-Bruckhausen ausgedehnt, ohne dass dafür eine inhaltlich-sachliche Begründung angegeben wird. Gleichzeitig wird hier in Überschrift 4 vom Untersuchungsraum gesprochen, in der darauf folgenden Tabelle 5 wird jedoch der Einzugsbereich benannt, der jedoch keinem der vorher definierten Begriffsbestimmungen entspricht. Um die begrifflichen Unklarheiten zu komplettieren, wird noch ein „funktionales Versorgungsgebiet“ (siehe Junker + Kruse, 2017, S. 27) mit Bezug auf Kapitel 3.3 eingeführt, welches jedoch in Kapitel 3.3 überhaupt nicht benannt wird.

Es kann demnach festgehalten werden, dass die Begriffsverwendungen nicht nachvollziehbar und auch nicht begründet sind und demnach eine inhaltliche Nachverfolgung der von Junker + Kruse gewählten Berechnungs- und Begründungswege nicht möglich ist. Insofern sind folgende Interpretationen zunächst spekulativ.

Stadt + Handel interpretiert die Aussagen von Junker und Kruse so, dass wohl Dinslaken-Lohberg und Hünxe-Bruckhausen (siehe Tabelle 4 und 5) das Einzugsgebiet des Vorhabens darstellen und der Untersuchungsraum Bereiche aufnimmt, die außerhalb des Einzugsbereiches liegen, mit denen es jedoch „räumlich-funktionale Beziehungen“ (siehe Junker + Kruse S. 17) maßgeblich also in Form von Überschneidungen von Einzugsbereichen mit dortigen Anbietern gibt. Das Einzugsgebiet ist gleichzeitig das „funktionale Versorgungsgebiet“, für welches seitens Junker + Kruse eine Nahversorgungsfunktion ermittelt wurde (dieses entspricht dem Einzugsbereich).

Dies zugrunde gelegt sind die von Junker und Kruse im Weiteren dargelegten Berechnungs- und Begründungswege nicht nachvollziehbar und führen zu Ergebnissen, die keinen realitätsnahen worst case abbilden. Dies wird folgend deutlich.

Anteil des Umsatzes der im Untersuchungsraum umverteilt wird (Junker + Kruse, 2017, S. 27 f.)

Ein wesentlicher Eingangsparameter der Umverteilungsberechnung ist die Annahme, welcher Anteil des Vorhabenumsatzes überhaupt im Untersuchungsraum umverteilt wird. Denn je höher der Anteil angesetzt wird, der außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt wird, desto geringer fallen rechnerisch die Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsraumes aus. Insofern ist es ein entscheidender Parameter im Hinblick auf den rechtlich geforderten realitätsnahen worst case.

- Junker und Kruse setzt hier 50% des Vorhabenumsatzes, der außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt wird. Dies entspricht anteilig von den 10,5 Mio. Euro in der untersuchten Variante (siehe Tabelle 9, S. 26) sodann offensichtlich abgerundet) 5,2 Mio. Euro (siehe Junker + Kruse, S. 27 f.). Stadt + Handel nimmt an, dass es sich bei dem Untersuchungsraum um den auf Karte 3 dargestellten Raum handelt.

- Diese Annahme wird mit der niedrigen Zentralität im „funktionalen Versorgungsgebiet“ mit Verweis auf Kapitel 3.3 begründet (siehe Junker + Kruse, 2017, S. 27). Das „funktionale Versorgungsgebiet“ wird in Kapitel 3.3 nicht benannt. Hier wird auf einen Einzugsbereich oder den Untersuchungsraum verwiesen, wobei hier die Begrifflichkeiten nicht einheitlich und nicht nachvollziehbar verwendet werden (s.o.). Mit Blick auf Tabelle 5 ist aber offensichtlich der Einzugsbereich gemeint, da in dieser Tabelle auch die Zentralitäten dargestellt werden. Dass es aus diesem Kaufkraftabflüsse in umliegende Bereiche gibt ist nachvollziehbar, da es hier nur wenige Angebotsstrukturen gibt. Allerdings ist nicht nachvollziehbar, dass diese Kaufkraft nach außerhalb des auf S. 18 dargestellten viel weiter gefassten Untersuchungsraumes fließt. Die Annahme von Junker und Kruse würde bedeuten, dass tatsächlich 50% der (insb.) Lohausener Kaufkraft² außerhalb dieses bereits zahlreiche Lebensmittelanbieter mit 15.800 m² VKF (siehe Junker + Kruse, S. 22) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel umfassenden Raumes ausgegeben würde.
- Dass ein so hoher Anteil des Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt wird widerspricht auch den von Junker + Kruse selbst dargestellten Aspekten:
 - *„Hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden“* (siehe Junker + Kruse 2017, S. 16)
 - *„Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der möglichen Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Vorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in erster Linie auf die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche Lohbergs beschränken.“* (siehe Junker + Kruse 2017, S. 16)

² Junker und Kruse grenzt insb. Lohausen und (möglicherweise, denn dies bleibt unklar) Bruckhausen als Einzugsbereich ab (S.16): *„Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der möglichen Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Vorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in erster Linie auf die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche Lohbergs beschränken. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden des Planvorhabens aus einem eng gefassten Einzugsgebiet selbst stammen würde, da hier ein sehr enger räumlicher Bezug zwischen Wohnstandorten und Angebotsstandort vorhanden ist. [...]“*

STADT+HANDEL

- „Mögliche räumlich-funktionale Verflechtungen können für die benachbarten Siedlungsbereiche realistisch angenommen werden, die vom Vorhabenstandort innerhalb eines überschaubaren Zeitraums von ca. fünf PKW-Fahrminuten zu erreichen sind und somit innerhalb des Untersuchungsraumes liegen.“ (siehe Junker + Kruse 2017, S. 17)
- [...] kann davon ausgegangen werden, dass die räumlich-funktionalen Beziehungen zum Vorhabenstandort hauptsächlich nicht nennenswert über die Grenzen der o. g. Stadtteile hinausgehen. Auswirkungen eines möglichen Ansiedlungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Einzugsbereiches sind daher nicht zu erwarten. (siehe Junker + Kruse 2017, S. 17)
- Gemäß Berechnungen von Junker + Kruse würden jedoch 50% (also 5,2 Mio. Euro) auf Betriebe außerhalb des Untersuchungsraumes und sogar mehr als 80% außerhalb des Einzugsbereiches umverteilt.
- Üblicherweise wird bei der Bewertung von Lebensmittelvorhaben ein deutlich untergeordneter Anteil (häufig rd. 10%) als sog. Streumsatz oder möglicherweise auch als Rückbindungspotenzial in die Berechnungen eingestellt. Junker + Kruse benennt selber die Gründe, weshalb dies zielführend wäre (s.o.). Im speziellen Fall liegen keine Gründe vor, diesen Wert signifikant zu überschreiten, so dass in einem realitätsnahen worst case mindestens 80% des Vorhabenumsatzes für den Untersuchungsraum als umverteilungsrelevant anzunehmen wären.
- Ungeachtet dessen, ist bereits die Empfehlung bzw. die Herleitung von Junker und Kruse für einen Lebensmittelvollsortimenter von 1.400 m² VKF nicht nachvollziehbar und wie die folgenden Berechnungen zeigen, auch nicht plausibel.

Der Anteil des Vorhabenumsatzes, der von Junker + Kruse im Untersuchungsraum umverteilt wird, ist nicht nachvollziehbar und nicht begründet und entsprechend auch nicht einem realitätsnahem worst case. Bei einem realitätsnahen worst case Ansatz sind mindestens 80% anzusetzen. Damit würden die durch die untersuchte Variante (siehe Junker + Kruse, S. 26) initiierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum – bei Beibehaltung der sonstigen Annahmen – auf rd. 11 % und bspw. zu Lasten von Bruckhausen auf rd. 19% ansteigen.

Reduktion der Verkaufsflächengrößenordnung (Junker + Kruse, 2017, S. 31 ff.)

STADT+HANDEL

Junker + Kruse stellt auf eine maximale Umsatzumverteilungsquote von 7%, die gegenüber relevanten ZVB und Nahversorgungsstandorten nicht überschritten werden sollte, ab. Dies wird seitens Stadt + Handel als durchaus zielführend im Sinne eines worst case Vorgehens erachtet, wenngleich eine konkrete Herleitung fehlt.

Allerdings ist die Herleitung bereits auf Basis der von Junker + Kruse eingebrachten Datengrundlagen nicht nachvollziehbar:

- Ein 1.400 m² VKF umfassender Lebensmittelvollsortimenter verfügt nach VKF-Aufteilung von Junker und Kruse über 1.218 m² VKF im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (siehe Tabelle 9 zur VKF-Aufteilung in einem Vollsortimenter). Multipliziert mit der von Junker und Kruse angesetzten Flächenproduktivität von 5.300 Euro/m² VKF (siehe Junker + Kruse, 2017, S. 26, Tabelle 9) ergibt sich ein Nahrungs- und Genussmittelumsatz von 6,5 Mio. Euro/anno. Zusätzlich wird ein Bäcker und/oder Metzger empfohlen (S. 31) Hier wäre ein jährlicher Umsatz von bis zu rd. 0,5 Mio. Euro anzunehmen (was ein eher zurückhaltender Ansatz ist, da sowohl eine Bäckerei als auch ein Metzger gem. der Empfehlungen von Junker + Kruse möglich wären). Es ergibt sich ein Umsatz von rd. 7,0 Mio. Euro. Nach – wie oben beschrieben nicht plausibler – Umverteilung von nur 50% dieses Vorhabenumsatzes im Untersuchungsraum (somit 3,5 Mio. Euro) läge die rechnerische Umverteilungsquote – bei sonst gleichen Annahmen – bei rd. 67% der bisher für Bruckhausen dargestellten Umverteilungsquote von 12%, somit bei 8%. Dieser Wert liegt oberhalb der von Junker und Kruse als kritische Größe angewandten 7%.
- Zudem ist davon auszugehen, dass ein großer Vollsortimenter insb. im Wettbewerb gegenüber einem Vollsortimenter stehen wird, demnach die Umverteilungsquote bereits bei dieser Berechnung in Bruckhausen höher liegen dürfte und möglicherweise bereits eher 10% betrüge.
- Zudem ist die Annahme, dass nur 50% des Vorhabenumsatzes im Untersuchungsraum umverteilt werden, insbesondere bei dem vorgeschlagenen Solitärstandort ohne größere Synergieeffekte und damit auch mit geringerer Ausstrahlung, nicht nachvollziehbar und sicherlich kein realitätsnaher worst case. Hier sind eher 80% anzunehmen (siehe oben). Bei einem Ansatz von 80% wären demnach 5,6 Mio. Euro des Vorhabenumsatzes im Untersuchungsraum umverteilungsrelevant, die Umverteilungsquote läge bei sonst gleichen Annahmen dann überschlägig bei 13% in Bruckhausen, unter Beachtung der Systemähnlichkeit mit dem

Vollsortimenter in Bruckhausen eher über 15%. Damit wäre eine Marktaufgabe wahrscheinlich.

Die mit den von Junker + Kruse empfohlenen Betriebstypen/Verkaufsflächen einhergehenden Auswirkungen führen bereits bei der von Junker + Kruse angewandten Berechnungs- und Bewertungsmethode zu unverträglichen Auswirkungen auf Bruckhausen.

Bei einem realistischen Umsatzanteil, der im Untersuchungsraum umverteilt wird, läge die Umverteilungsquote bei sonst gleichen Annahmen überschlägig bei 13% in Bruckhausen, unter Beachtung der Systemähnlichkeit mit dem Vollsortimenter in Bruckhausen eher über 15%. Damit wäre eine Marktaufgabe wahrscheinlich.

Demnach widerspricht die empfohlene VKF Dimensionierung von 1.400 m² zzgl. Bäcker/Metzger dem LEP NRW (Beeinträchtigungsverbot) und dem § 11 Abs. 3 BauNVO.

Herleitung von Verkaufsflächengrößenordnung (Junker + Kruse, 2017, S. 24 ff.)

Junker + Kruse orientiert die Herleitung einer einzelhandelskonzeptkonformen VKF anhand der dort dargestellten Abschöpfungsquote von 35%. „[...] Die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet (z. B. innerhalb eines Ortsteils bzw. in einem fußläufigen 600 m - Radius) an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet.“

Dieser Entwicklungsgrundsatz wird auch nicht in dem ENTWURF zur Aktualisierung aus Januar 2018 thematisiert oder verändert. Insofern dürfte er bzgl. der Bewertung eines Planvorhabens weiterhin Bestand haben. Insofern verwundert das Vorgehen von Junker + Kruse, den Stadtteil Hünxe-Bruckhausen in diese Bewertung mit einzubeziehen, denn

- Ausschließlich der Stadtteil Lohberg ist gemäß der Aussagen des ENTWURF zur Aktualisierung aus Januar 2018 als relevanter Bezugsraum zu wählen: „Ein neuer solitärer Nahversorgungsstandort an der Hünxer Straße auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Lohberg kann zukünftig zur Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Lohberg beitragen und somit die Versorgungsfunktion im Stadtteil verbessern und auch langfristig zukunftsfähig gestalten.“ (siehe dort S. VIII).

STADT+HANDEL

- Zudem ist anzumerken, dass Bruckhausen auch nach fachlichem Dafürhalten entgegen der Annahme von Junker und Kruse (S.19) nicht in den Nahbereich des Planvorhabens aufgenommen werden kann. Es handelt sich weder um einen fußläufig erreichbaren Siedlungsbereich, noch um einen nicht versorgten Siedlungsbereich (es gibt einen Lebensmittelmarkt). Auch sieht das beschlossene Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hünxe (2008) die Sicherung eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer und zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung vor (EHK Hünxe, 2008, S. 82).
- Zudem handelt es sich um eine Nachbarkommune, auf dessen Kaufkraftpotenzial – insbesondere vor dem Hintergrund der vorgenannten Aspekte – nicht ohne tiefergehende Begründung zurückgegriffen werden kann.
- Ungeachtet der Tatsache, dass bereits eine Kaufkraftabschöpfung von 35% vor diesem Hintergrund nicht begründbar ist, stellt sich die Frage, weshalb eine von Junker und Kruse dargestellte Überschreitung von 1,5 Mio. Euro und somit eine Kaufkraftabschöpfung von 41% eine nur „unwesentliche Überschreitung“ sein sollte (siehe Junker + Kruse, 2017, S. 41).
- Insbesondere spricht die von Junker und Kruse angenommene Kaufkraftabschöpfung von 35% bzw. 41% (siehe Junker + Kruse, S. 20 f.) gegen den Einbezug Bruckhausens in den für die Begründung der Nahversorgungsfunktion einbezogenen Verflechtungsbereich. So entfallen auf den Bereich Supermärkte und große Supermärkte mit 400 bis 4.999 m² im Jahr 2016 im Bundesdurchschnitt rd. 39 % des gesamten Umsatzes (Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 78). Die übrigen Umsätze entfallen gem. EHI auf Discounter (45%), SB-Warenhäuser (12%) und übrige LM-EH Geschäfte (3%). Zwar ergibt sich durch die Reduktion des Vorhabens eine rechnerisch geringere Abschöpfung, diese liegt jedoch nach Berechnungen basierend auf den Annahmen von Junker und Kruse weiterhin bei rd. 25% (hier ohne Anrechnung des Bäckers/Metzgers). Wenn durch den von Junker und Kruse als verträglich erachteten Lebensmittelvollsortimenter bereits 25% der gesamten Bruckhausener Kaufkraft abgeschöpft würden, verbliebe nur noch ein sehr geringer Kaufkraftanteil für den ansässigen Lebensmittelvollsortimenter (in

Anlehnung an die EHI Werte rd. 14%). Dieser Marktanteil würde einem deutlich geringeren Umsatz als heute entsprechen. An dieser Stelle ist eine konkrete Einschätzung zu realitätsnahen künftigen Marktanteilen ohne tieferegehende Analysen zwar nicht möglich, jedoch verdeutlicht die oben durchgeführte überschlägige Berechnung, dass offensichtlich mit weitaus höheren Umsatzumverteilungen zu rechnen ist, als von Junker und Kruse ermittelt. Dies belegen auch die bereits oben durchgeführten Umsatzumverteilungsabschätzungen unter Beachtung eines realitätsnahen worst case.

Gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Dinslaken läge die abschöpfbare Kaufkraft bei rd. 35% von 15,2 Mio. Euro, somit 5,3 Mio. Euro. Bei der von Junker und Kruse im worst case angenommenen Flächenproduktivität von 5.300 Euro/m² VKF ergibt sich eine Lebensmittel-VKF von 1.000 m² VKF. Hier eingerechnet wäre bereits ein Bäcker oder Metzger. Die so begründbare Gesamt-VKF läge bei rd. 1.200 m² VKF inkl. Bäcker/Metzger.

Zu diesem Punkt ist somit festzuhalten, dass die gutachterliche Stellungnahme von Junker und Kruse nicht geeignet ist, eine belastbare Abwägungsgrundlage für die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.400 m² VKF zzgl. Bäcker/Metzger zu liefern. Insbesondere die Konformität zum eigenen EHK bzw. dessen Teilfortschreibung ist nicht gegeben, und auch die Ausnahmeregel des Ziel 6.5.2 des LEP NRW ist nicht hinreichend begründet, da das Gutachten auch in diesem Punkt Plausibilitätsmängel aufweist und keinen realitätsnahen worst case abbildet.

Wir stehen für Fragen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundliche Grüßen



Marc Föhler - Geschäftsführung