

Stellungnahme zu der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom November 2017

im Auftrag der Stadt Neumünster

Stefan Kruse
Jana Fieseler-Smolana



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

Dezember 2017

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter An-

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Stellungnahme	5
2	Bewertung der Plausibilitätsprüfung.....	6
2.1	Vorbemerkungen	6
2.2	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	8
2.3	Einzelhandelsrelevante Kennwerte des Vorhabens	10
2.4	Annahmen zur Umsatzherkunft und Umverteilungen des Vorhabens	13
2.5	Angebotssituation im Untersuchungsraum	15
2.6	Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.....	16

1 Anlass der Stellungnahme

In der Stadt Neumünster bestehen Planungen zur Verlagerung des innerhalb des a + b-centers befindlichen Lebensmitteldiscounters Aldi (inkl. einer entsprechenden Erweiterung der jetzigen Verkaufsfläche) sowie damit einhergehende Überlegungen zur moderaten Erweiterung der bisher im Center vorhandenen / zulässigen Sortimente. Hierfür ist ein Bauleitplanverfahren (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“) erforderlich, das den Rahmen des städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenrahmens abstecken soll.

Zu diesem Vorhaben wurde im Auftrag der Stadt Neumünster eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Junker + Kruse, Dortmund (J+K) – als Ersteller des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt – erarbeitet:

Junker + Kruse (2017): *Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des a+b-centers – Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Neumünster. Dortmund. (nachfolgend: J+K 2017)*

In dieser Stellungnahme erfolgt die Herleitung und Begründung eines städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenrahmens, der schließlich folgende Kriterien erfüllt:

- Kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster¹
- Keine signifikanten Auswirkungen weder auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Neumünster noch in ggf. betroffenen Nachbarkommunen

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs wurde zu dieser gutachterlichen Stellungnahme eine Plausibilitätsprüfung von dem Büro Dr. Lademann & Partner (DLP), beauftragt von der _____, vorgelegt:

Dr. Lademann & Partner (2017): *Der Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center“ in Neumünster – Plausibilitätsprüfung der Stellungnahme v. Junker+Kruse (Mai 2017). Hamburg. (nachfolgend: DLP 2017)*

Diese Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die gutachterliche Stellungnahme (J+K 2017) – aufgrund unplausibler Bewertungen – nicht als Bewertungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung geeignet sei. Stattdessen wird von DLP auf eine eigene Verträglichkeitsanalyse, ebenfalls beauftragt von der _____, verwiesen:

¹ Junker + Kruse (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – Fortschreibung. Dortmund. (nachfolgend: J+K 2016)

Dr. Lademann & Partner (2016): *Das a&b-Center in Neumünster als Einzelhandelsstandort – Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen. Hamburg. (nachfolgend: DLP 2016)*

Die Stadt Neumünster hat das Büro Junker + Kruse, Dortmund mit einer Kurzstellungnahme zu der o.g. Plausibilitätsprüfung beauftragt. Es ist dabei nicht Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme, eine eigenständige Plausibilitätsprüfung des von DLP erarbeiteten, o.g. Verträglichkeitsgutachtens durchzuführen. Ggf. wird jedoch auf einzelne Aspekte dieser Verträglichkeitsuntersuchung eingegangen, wenn es sachdienlich erscheint.

2 Bewertung der Plausibilitätsprüfung

2.1 Vorbemerkungen

Bevor zu den eigentlichen Kritikpunkten innerhalb der Plausibilitätsprüfung von DLP 2017 Stellung bezogen wird, gilt es bereits vorab einen wesentlichen Punkt klar zu stellen, der zu falschen Annahmen bzw. Aussagen innerhalb dieser Prüfung führt.

Die eingangs genannten Gutachten der Büros J+K 2017 und DLP 2016 unterscheiden sich grundlegend in ihrer Zielsetzung, folglich auch in der Herangehensweise und schließlich im Ergebnis. Grund dafür ist die von dem jeweiligen Büro verfolgte Perspektive. Die Aufgabenstellung des Büros J+K wurde von DLP 2017 wie folgt interpretiert: „*Junker+Kruse hatte nach den eigenen Darstellungen zur Aufgabe, für das a&b-Center bei weiter gedeckelter Gesamtverkaufsfläche ein Sortimentskonzept herzuleiten, was den Eigentümer in die Lage versetzt, den durch den Aldi-Neubau eintretenden Leerstand zu kompensieren*“². Diese Interpretation geht fehl. Denn während DLP im Auftrag des Betreibers einen betriebswirtschaftlichen und unternehmerischen Ansatz in dem Verträglichkeitsgutachten aus 2016 verfolgt und diesen Ansatz auch in der Plausibilitätsprüfung (DLP 2017) zugrunde legt, liegt die Priorität von J+K im Auftrag der Stadt Neumünster auf der Umsetzung der im politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – formulierten stadtentwicklungspolitischen Ziele und Grundsätze³.

Allein eine solche Vorgehensweise kann als bedeutsames Abwägungsmaterial in einem entsprechenden Bauleitplanverfahren eingebunden werden. Denn, so die ständige obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung, das Bauplanungsrecht muss wettbewerbsneutral angewendet werden⁴. Somit ist das Gutachten von DLP (2016) schon aus diesen grundsätzlichen Erwä-

² DLP 2017, S. 11

³ J+K 2016, S. 98ff.

⁴ u.a. Beschluss des BVerwG vom 26. Februar 1997 (AZ 4 NB 5.97), Urteil des OVG Niedersachsen vom 31. Mai 2007 (AZ 1 KN 265 / 05), Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 03. Dezember 2015 (AZ 2 D 91 / 14.NE)

gungen untauglich als entsprechende Bewertungs- oder sogar Abwägungsgrundlage herangezogen zu werden.

Der untersuchungsrelevante Standortbereich befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster sollen weder nahversorgungs- noch zentrenrelevante Sortimente in städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden⁵. Der Standortbereich ist schließlich innerhalb des Konzeptes als Sonderstandort Typ A eingeordnet⁶. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt dazu: *„Als Entwicklungsziel für den Sonderstandort kann ebenfalls die Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet festgehalten werden. Eine Ausweitung von nicht-zentrenrelevanten Angeboten ist denkbar und möglich, ebenso eine Umstrukturierung in Richtung nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Eine Ausweitung zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Angebote über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen grundsätzlich nicht vorzusehen“*⁷.

Allerdings widersprechen die von DLP 2016 empfohlenen Sortimente und Verkaufsflächengrößen⁸ dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster. Die von DLP 2016 vorgesehene „Flexibilisierung“ würde einen elementaren Widerspruch zu dem gesamten Zielsystem darstellen, auf dem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster basiert. In diesen Zusammenhang ist auch zu stellen, dass die aktuellen Planungen an dem Standort bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes existent waren und im Rahmen des Konzeptes explizit thematisiert und bewertet wurden⁹.

Die Stadt Neumünster verfügt nun seit mittlerweile knapp zehn Jahren über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dessen Fortschreibung erst im vergangenen Jahr (2016) vom Rat der Stadt Neumünster politisch beschlossen wurde. Dieses Konzept stellt für die Stadt Neumünster eine bedeutsame Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von – insbesondere großflächigen – Einzelhandelsvorhaben dar. Dabei wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch bereits von Beginn an von der Stadt Neumünster in der Bauleitplanung konsequent und zielorientiert umgesetzt¹⁰.

Wenn ein politisch beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept vorliegt – wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, ist ein Einzelfallnachweis zentrenschä-

⁵ Ebd., S. 147ff.

⁶ Ebd., S. 123ff.

⁷ Ebd., S. 124

⁸ DLP 2016, S. 94

⁹ J+K 2016, S. 124ff.

¹⁰ Beispielhaft seien hier folgende rechtskräftige Bebauungspläne genannt: Bebauungsplan Nr. 59 "Stoverweg / Friedrich-Wöhler-Straße", Bebauungsplan Nr. 29 "Kieler Straße / Ilsahl / Tungendorfer Straße", Bebauungsplan Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“, Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“

digender Auswirkungen nicht erforderlich. Hierzu wird auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 25.10.2007 (OVG 7 AZ 1059/06) und das dieses bestätigende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.03.2009 (BverwG AZ 4 C 21/07) verwiesen. Der Widerspruch zu den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes ist ausreichend um möglichen Vorhaben, die den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes widersprechen, mittels Bauleitplanung zu begegnen. So auch im vorliegenden Fall. Dabei ist die Stadt Neumünster der Betreibergesellschaft insofern entgegengekommen, dass sie für den bereits ausgeübten Bestand einen gewissen Entwicklungsspielraum (+10 % der Verkaufsfläche) sowie weitere Nutzungsänderungen (mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) eingeräumt hat.

2.2 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

- Den Einwendungen im Kapitel 2 „Zur Abgrenzung des Einzugs- und Untersuchungsgebietes“¹¹ wird nicht gefolgt.
- Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Vorhabenstandortes. Im Sinne einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung gilt es eine unter Berücksichtigung von Erreichbarkeitsaspekten und gegebenenfalls Konkurrenzstandorten plausibel begründete, nicht zu weitläufige Abgrenzung des Untersuchungsraumes verbunden mit der Annahme einer angemessen hohen Umsatzumverteilung in diesem Untersuchungsraum herzuleiten.
- DLP kritisiert die Größe des Untersuchungsraums. So wird bemängelt, dass der Untersuchungsraum für den Lebensmitteldiscounter Aldi zu großräumig abgegrenzt wurde, wohingegen der Untersuchungsraum für das a+b-Center als in nördlicher Richtung (Bordesholm) zu kleinräumig abgegrenzt eingeschätzt wird¹². DLP unterscheidet dabei strikt zwischen den beiden Vorhaben. Die Begründung dafür wird an anderer Stelle geliefert: „Die Entfernung zwischen Alt- und Planstandort ist zudem zu groß, als dass ein Standortverbund vorliegen würde (im Falle von Einkaufskopplungen ist mit Umparkvorgängen zu rechnen)“¹³.
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines Sonderstandortes Typ A gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster. Es handelt sich dabei, entgegen der Einschätzung von DLP, sehr wohl um einen Standortverbund. Gegenwärtig existieren in diesem Bereich bereits neben den Einzelhandelsbetrieben innerhalb des a+b-Centers vier weitere Betriebe (davon ein großflächiger Sonderpostenmarkt) allesamt in räumlicher Nähe zueinander. Der Verlagerungsstandort des Lebensmitteldiscounters Aldi befindet sich quasi zwischen diesen Anbietern und lediglich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des a+b-Centers. Er fügt sich somit in den bereits bestehenden Standortverbund ein.

¹¹ DLP 2017, S. 3 bis 6

¹² Ebd., S. 4

¹³ Ebd., S. 12

- Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist, wie DLP richtigerweise darlegt, grundsätzlich als distanzsensibel zu bewerten. Der deutliche Angebotsschwerpunkt an dem Standort liegt bereits in dieser Warengruppe. In Verbindung mit den weiteren ergänzend angebotenen Warengruppen (u.a. Bekleidung und Schuhe / Lederwaren) im a+b-Center und der autokundenorientierten Ausrichtung (große Stellplatzanlagen und verkehrsgünstige Lage) erreicht der gesamte Standort eine hohe Ausstrahlungskraft und ein über den Nahbereich hinausgehendes Einzugsbiet. Dieser Umstand ist bei einer sachgerechten Abgrenzung des Untersuchungsraums für die vorliegenden Planungen in jedem Fall zu berücksichtigen.
- Schließlich sind auch bei der geplanten Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem a+b-Center auf die gegenüberliegende Straßenseite aufgrund der räumlichen Nähe weiterhin Koppellungskäufe zwischen den jeweiligen Anbietern zu erwarten.
- Aus diesen Gründen wird auf eine Zonierung verzichtet und sowohl für die nahversorgungs- als auch die zentrenrelevanten Sortimente ein Untersuchungsraum bestimmt.
- Im Sinne der zu erfüllenden Kriterien des von J+K herzuleitenden Verkaufsflächenrahmens, dass – neben der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster – auch signifikante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Neumünster und in Nachbarkommunen ausgeschlossen werden sollen, wird die Gemeinde Nortorf in den Untersuchungsraum einbezogen. Für eine Berücksichtigung der Kommune Nortorf – im Gegensatz zu Bordesholm – spricht zum einen die verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort; über die westlich an dem a+b-Center verlaufende Straße L328 ist der Vorhabenstandort direkt aus Nortorf erreichbar. Zum anderen existieren innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Nortorf gleich zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter. Da die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel am Vorhabenstandort die mit Abstand größte untersuchungsrelevante Warengruppe darstellt, sollen negative Beeinträchtigungen der im Nortorfer Zentrum gleichzeitig einzigen großflächigen Magnetbetriebe ausgeschlossen werden.
- Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraums in Richtung Norden steht im Widerspruch zu einem realitätsnahen Worst Case-Ansatz. Nichtsdestotrotz ist es möglich, über Analogieschlüsse Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf diese Kommunen zu treffen. In diesem Zusammenhang stellen die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für Standorte im Untersuchungsraum eine ausreichend belastbare Grundlage dar. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für die Kommunen im Untersuchungsraum zeigen eine deutliche Korrelation zwischen der Raum-Zeit-Distanz eines Standortes zum Vorhabenstandort und seiner relativen Betroffenheit. Über Analogieschlüsse kann somit auch für die Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes – wie Bordesholm – ausgeschlossen werden, dass die Umsatzumverteilungen eine kritische Größenordnung erreichen.
- Wenngleich gewisse Streukundenanteile auch von außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraums stammen werden, werden diese aufgrund der Größe des Untersuchungsraums und unter Berücksichtigung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes nicht in Ansatz gebracht.

2.3 Einzelhandelsrelevante Kennwerte des Vorhabens

- Den Einwendungen im Kapitel 3 „Zu Vorhabenstruktur und -umsatz“¹⁴ wird nicht gefolgt.

Vorhabenstruktur

- Entgegen der Vorgehensweise von DLP 2016 ist es nicht das Ziel der Untersuchung von J+K, maximal mögliche warengruppenspezifische Verkaufsflächen auf Basis des Angebotsbestandes im Untersuchungsraum zu ermitteln, um dem a+b-Center die größtmögliche Flexibilität zu verschaffen.
- Das zeigt einmal mehr, dass es – wie in Kapitel 2.1 erläutert – bei der Herleitung der untersuchungsrelevanten Sortimente und Verkaufsflächen auf die Perspektive und die Zielsetzung ankommt. Bei der Untersuchung von J+K war nicht ein betriebswirtschaftlicher, unternehmerischer Ansatz maßstäblich, sondern – wie eingangs erläutert – stand die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster im Vordergrund. Dies hat bei der Herleitung des warengruppenspezifischen Verkaufsflächenrahmens für die planungsrechtliche Festsetzung oberste Priorität.
- Ausgangspunkt bildet zum einen die Bestandssituation am Vorhabenstandort (bestehende Sortimente und Verkaufsflächen) sowie zum anderen die Einordnung als Sonderstandort Typ A gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster, an dem eine Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote über den genehmigten Bestand hinaus grundsätzlich nicht vorzusehen ist. Die aktuellen Planungen an dem Standort waren schließlich zudem bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes existent und wurden im Rahmen des Konzeptes explizit thematisiert und bewertet¹⁵.
- Die im a+b-Center größten Verkaufsflächenanteile (zwischen 400 m² und 3.600 m² Verkaufsfläche) entfallen auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren. Da das a+b-Center hauptsächlich nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote im Bestand aufweist, deren Ausweitung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht vorzusehen ist, soll unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche ein moderater Erweiterungsspielraum auf Basis des Bestandes ermöglicht werden.
- Als moderat wird schließlich eine 10 %ige Erweiterung der bestehenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen definiert. Ein größerer Spielraum würde den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes elementar widersprechen bzw. diese für alle zukünftigen Entwicklungen in der Stadt Neumünster in Frage stellen.

¹⁴ Ebd., S. 7 bis 13

¹⁵ J+K 2016, S. 124

- Entgegen den Einschätzung von DLP¹⁶ werden alle weiteren angebotenen Warengruppen (u.a. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Spielwaren, Sport und Freizeit und Elektronik / Multimedia) gemäß Einzelhandelserhebungsdaten von J+K auf Verkaufsflächen von z.T. deutlich unter 100 m² vorgehalten. Eine Festsetzung von 100 m² Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente ist somit ebenfalls auf Basis der Bestandsituation im Sinne eines moderaten Entwicklungsspielraums hergeleitet.
- Was von DLP völlig ausgeblendet wird, ist die Festsetzung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Da diese auf maximal 800 m² Verkaufsfläche je Sortiment festgesetzt werden, besteht hier für das a+b-Center eine hohe Flexibilität. Auch dadurch könnte z.B. der kommende Aldi-Leerstand kompensiert werden.
- Da der derzeit genehmigte Bestand den Ausgangspunkt bildet und lediglich moderate Erweiterungsspielräume für die bereits angebotenen Sortimente geschaffen werden sollen, ist eine Untersuchung weiterer Warengruppen, entgegen der Meinung von DLP¹⁷, mit Blick auf die mittels Bauleitplanung beabsichtigte Umsetzung der Ziele und Grundsätze des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes nicht erforderlich.
- DLP verweist schließlich in der Plausibilitätsprüfung mehrfach auf die Ergebnisse der eigenen Verträglichkeitsanalyse und die darin ermittelten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenengrößenordnungen (DLP 2016). Auch wenn eine Plausibilitätsprüfung dieses Gutachtens nicht Gegenstand dieser Stellungnahme ist, soll hier auf einzelne wesentliche Punkte hingewiesen werden:
 - Nach eigenen Aussagen hatte DLP „den Ansatz jeweils städtebaulich begründet die Obergrenze der noch maximal vertretbaren Verkaufsfläche in den einzelnen Sortimenten zu ermitteln“¹⁸. Dem Verträglichkeitsgutachten von DLP liegt jedoch ein betriebswirtschaftlicher Ansatz zur Wahrung der Wettbewerbsinteressen zugrunde. Nur aus einer unternehmerischen Perspektive lassen sich die sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen von DLP argumentieren und begründen. Wie sonst kann eine so enorme Flexibilisierung der zentrenrelevanten Sortimente und deren Verkaufsflächen (u.a. 1.800 m² Verkaufsfläche Bekleidung, 700 m² Spielwaren oder 500 m² Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente) an einem Sonderstandort gerechtfertigt werden¹⁹.

¹⁶ DLP 2017, S. 10

¹⁷ DLP 2017, S. 10

¹⁸ Ebd., S. 16

¹⁹ DLP 2016, S. 94

- In der Folge wird das politisch beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster, welches seit Jahren konsequent und zielorientiert in der Bauleitplanung umgesetzt wird, von DLP konsequent negiert²⁰.
- Ein Blick auf die Umverteilungsberechnungen von DLP zeigt, dass der Neubau des Aldi-Marktes mehr als 50 % seines Umsatzes aus dem a+b-Center generieren soll²¹. Diese Annahme ist deutlich zu hoch angesetzt und damit weder sachgerecht noch plausibel, da sie einseitig ist. Wird dabei doch außer Acht gelassen, dass beide Vorhaben auch gegenseitig zu Umverteilungen führen werden. Gleichwohl werden sich diese im Rahmen wettbewerblicher Auswirkungen bewegen und nicht in städtebauliche und / oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen umschlagen.

Vorhabenumsatz

- DLP unterstellt, dass „*bei Nahrungs- und Genussmitteln [...] das Umsatzniveau hoch gehalten [wird], um damit die Umsatzumverteilungsquote tendenziell zu senken (Umsatz wird auf breiteren Schultern umverteilt)*“²². Dabei wird auf die im Zuge der Verlagerung des Aldi-Marktes nur leicht sinkenden, von J+K angesetzten Flächenproduktivitäten für das a+b-Center verwiesen.
- DLP behauptet an andere Stelle zudem, dass für die freiwerdende Fläche nur eine Nachnutzung erwartbar sein würde, deren Flächenproduktivitäten um 25 % bis 33 % unter denen eines Aldi-Marktes bei rund 4.500 bis 5.000 Euro / m² liegen würde²³. Eine Begründung wird nicht geliefert.
- Bei der Herleitung der absatzwirtschaftlichen Kennwerte eines Vorhabens sind maximale, jedoch realistische Annahmen zugrunde zu legen. Durch die Verlagerung des Aldi-Marktes wird Verkaufsfläche frei, die durchaus auch wieder mit einem Lebensmitteldiscounter belegt werden kann. Deshalb ist eine deutlichere Reduzierung der Flächenproduktivität weder sachgerecht noch plausibel.
- Ein Blick auf die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der anderen bundesweit agierenden Lebensmitteldiscounter verrät, dass diese sowohl unter als auch über der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Aldi (6.380 Euro / m²) liegen: 4.250 Euro / m² (Netto Marken-Discount), 5.040 Euro / m² (Penny) und 7.410 Euro / m² (Lidl)²⁴. Es zeigt sich, dass die Firma Lidl sogar eine noch höhere durchschnittliche Flächenproduktivität erzielt als Aldi Nord. Dies deutet vielmehr darauf hin, dass eine höhere Flächenproduktivität, als von J+K für das a+b-Center angesetzt, ebenfalls eine denkbare realistische Worst Case-Annahme

²⁰ Ebd., S. 86ff.

²¹ Ebd., S. 52

²² DLP 2017, S. 8

²³ Ebd., S. 20

²⁴ Hahn Gruppe (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. S.38

wäre. Dies spricht gegen den vielfach von DLP angeführten möglichen „*Performance-Verlust*“²⁵ des a+b-Centers infolge der Verlagerung des Aldi-Marktes.

- Kritisch sieht DLP auch die angesetzte Flächenproduktivität für die Warengruppe Schuhe / Lederwaren, welche als zu hoch eingeschätzt wird. *„So ist hier zu beachten, dass es sich „nur“ um einen preisfokussierten Fachmarkt handelt und zugleich in den letzten Jahren innerhalb von Neumünster die Wettbewerbsintensität deutliche zugenommen hat. Zum Vergleich: Die Flächenleistung liegt in BRD lt. Jahresstatistik 2014 unterhalb von 3.000 € je qm VKF“*²⁶. Zwei Fakten sprechen gegen diese Einschätzung: Zum einen liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität im Schuhfachhandel in 2016 gemäß IFH Köln bei rund 3.400 Euro / m²²⁷. Zum anderen wird außer Acht gelassen, dass der im a+b-Center bestehende Schuhfachmarkt eine Filiale von Deichmann ist und damit dem größten Unternehmen im deutschen Schuhfachhandel – sowohl nach Umsatz als auch Zahl der Filialen – angehört²⁸. Die Flächenproduktivitäten dieses Anbieters können, so brancheninterne Angaben, auch Werte von > 3.000 Euro / m² erreichen. Somit ist die von J+K angesetzte Flächenproduktivität weder zu hoch angesetzt noch unplausibel.

2.4 Annahmen zur Umsatzherkunft und Umverteilungen des Vorhabens

- Den Einwendungen im Kapitel 4 *„Zur Umsatzherkunft und den Umverteilungswirkungen“*²⁹ wird nicht gefolgt.
- Die Kritik von DLP wird auch hier wieder von dem betriebswirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Ansatz geprägt. Die Annahmen zur Umsatzherkunft und die Berechnungen der Umsatzumverteilungen ergeben sich aber auch aus der Zielsetzung der Untersuchung von J+K. Danach hat die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept oberste Priorität. In diesem Sinne werden keine maximal möglichen Verkaufsflächenobergrenzen für das a+b-Center definiert, sondern lediglich auf Basis des bestehenden Angebotes ein moderater Erweiterungsspielraum hergeleitet. Daraus ergeben sich für folgende, im a+b-Center angebotene Warengruppen untersuchungsrelevante Größenordnungen: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Schuhe / Lederwaren.
- Während die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze noch jeweils getrennt für das a+b-Center und den Aldi-Markt hergeleitet wurden, erfolgt eine summarische Umverteilungsberechnungen. Grund dafür ist, dass die Vorhaben einen Standortverbund bilden werden. Vor diesem Hintergrund ist es im Sinne der Rechtsprechung notwendig, die

²⁵ DLP 2017, S. 8ff.

²⁶ Ebd., S. 7

²⁷ IFH Köln (2016): Den Erfolg messen!. In: Factbook Einzelhandel 2016. S. 205ff.

²⁸ Statista (2017): Statistiken zum Schuhhandel in Deutschland, abrufbar über www.statista.com (zuletzt zugegriffen am 12.12.2017); Hahn Gruppe (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. S.46

²⁹ DLP 2017, S. 14 bis 17

Auswirkungen beider Vorhaben summarisch zu untersuchen. Denn: „*Der Prüfungsmaßstab der schädlichen Auswirkungen fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände*“³⁰. Bezogen auf den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass, sofern vergleichbare Vorhaben mit einem ähnlichen Wirkungsgrad auf den Markt treten werden, diese gemeinsam den städtebaulich relevanten Umstand abbilden.

- DLP bemängelt bei der Umsatzherkunft die fehlenden Streukundenanteile insbesondere für die untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Warengruppen. Wenngleich gewisse Streukundenanteile auch von außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraums stammen werden, werden diese aufgrund der Größe des Untersuchungsraums und unter Berücksichtigung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes nicht in Ansatz gebracht.
- Zur Klarstellung: Mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen wurden, entgegen der Einschätzung von DLP³¹, nicht nur partiell sondern vollumfänglich auch für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege berechnet. Somit ist die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nicht, wie von DLP behauptet, das „*einzig detailliert untersuchte Sortiment*“³². Eine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die weiteren untersuchungsrelevanten Warengruppen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren ist, entgegen der Kritik von DLP³³, nicht erforderlich. Grund dafür ist – wie in der Stellungnahme von J+K erläutert³⁴ – die absolut niedrige Höhe der hinzutretenden Verkaufsflächen und infolgedessen der (zu erwartenden) geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.
- „*Insbesondere wurde durch Junker+Kruse [...] nicht plausible Annahmen zur Kundenherkunft getroffen, die zu einem zu niedrigen umverteilungsrelevanten Umsatz zulasten der Angebote im Nahbereich (v.a. Angebote im a&b-Center (inkl. Nachnutzung des Lebensmittelmarkts) führen*“³⁵. Diese Argumentation, wobei v.a. auf die Auswirkungen auf das a+b-Center verwiesen wird, verdeutlicht einmal mehr den unternehmerischen Ansatz von DLP. Bei der Verlagerung des Aldi-Marktes werden absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf das a+b-Center nicht ausgeschlossen. Diese werden sich aber - unabhängig der getroffenen Annahmen – im wettbewerblichen Rahmen bewegen und nicht in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen umschlagen. An dieser Stelle sei nochmals drauf verwiesen, dass das Bauplanungsrecht wettbewerbsneutral ist und nicht vor Konkurrenz schützt.

³⁰ Urteil des BVerwG vom 17. Dezember 2009 (AZ 4 C 2/08)

³¹ DLP 2017, S. 16

³² Ebd.

³³ Ebd.

³⁴ J+K 2017, S. 20

³⁵ DLP 2017, S. 16

- Die Kritik von DLP, die Festsetzungsvorschläge seien unbegründet und „aus der Luft gegriffen“³⁶, wird mit Verweis auf die vorgebrachten Argumente – auch in den vorherigen Kapiteln – zurückgewiesen.

2.5 Angebotssituation im Untersuchungsraum

- Den Einwendungen im Kapitel 5 „Zur versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Ausgangslage im Untersuchungsraum“³⁷ wird nicht gefolgt.
- „Das Büro Junker+Kruse setzt sich nicht mit der städtebaulichen Situation, d.h. der Würdigung der sortimentsspezifischen Stabilität der zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger für die zentralörtliche Funktion bedeutsamen Standortlagen und der jeweiligen Entwicklungsperspektiven/-bedarfe auseinander. Die erforderliche Diskussion der erwartbaren Konsequenzen durch die Vorhabenrealisierung erfolgt nicht“³⁸.
- Der Nachweis stabiler zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum legitimiert noch lange keine hohe Flexibilisierung der Verkaufsflächen von zentrenrelevanten Sortimenten an einem städtebaulich nicht integrierten Standort, wie die Vorgehensweise von DLP impliziert.
- Im Rahmen der Analyse der Angebotssituation im Untersuchungsraum sind auf Basis einer dezidierten Bestandserhebung die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze differenziert nach Städten und Standortlagen darzustellen. Dies ist in der Untersuchung von J+K sachgemäß erfolgt³⁹.
- Entgegen der Einschätzung von DLP ist bei der Analyse der Angebotssituation eine städtebauliche Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zwingend erforderlich. Dies kann im Rahmen der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgen und sich zudem auf solche Standorte beschränken, für die erhöhte absatzwirtschaftliche Auswirkungen nachgewiesen werden können. Auch dies erfolgt in der Untersuchung von J+K sachgemäß⁴⁰.

³⁶ Ebd., S. 17

³⁷ Ebd., S. 17 bis 18

³⁸ Ebd., S. 18

³⁹ J+K 2017, S. 24ff.

⁴⁰ Ebd., S. 31f

2.6 Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

- Den Einwendungen im Kapitel 6 „Zur Bewertung der prospektiven Auswirkungen“⁴¹ wird nicht gefolgt.
- In diesem Kapitel werden von DLP alle bereits in den vorherigen Kapiteln der Plausibilitätsprüfung vorgebrachten Kritikpunkte erneut wiedergegeben. Neue Aspekte werden jedoch nicht formuliert. Durch die mehrfache Wiederholung der Kritikpunkte werden diese jedoch nicht richtiger. J+K verweist an dieser Stelle auf die Aussagen in den vorherigen Kapiteln.
- Abschließend wird noch auf eine Aussage von DLP eingegangen: „Aus versorgungsstrukturellen Aspekten ist die Neuaufstellung von Aldi nicht erforderlich“⁴². Dies gilt sodann auch für die hohen Verkaufsflächenspielräume, die DLP dem a+b-Center für zentrenrelevante Sortimente einräumt⁴³. Diese sind in dieser Höhe weder städtebaulich und versorgungsstrukturell erforderlich noch entsprechen diese den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Neumünster.

⁴¹ DLP 2017, S. 18 bis 21

⁴² Ebd., S. 21

⁴³ DLP 2016, S. 94