

Gutachterliche Bewertung

der untersuchungsrelevanten Eingangsparameter der Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines DOC in der Stadt Remscheid des Büro Stadt + Handel aus den Jahren 2015 und 2019

Stellungnahme im Auftrag der Stadt Remscheid

– Endbericht –

Szymon Smolana

Stefan Kruse



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

12. März 2019

Datenschutzerklärung

Wir verarbeiten die personenbezogenen Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Bewertung einer Städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich.

Die bei uns gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald die Daten für die für sie bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: [info\(at\)junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de) | www.junker-kruse.de

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.

1	Ausgangssituation.....	4
2	Vorbemerkung I: Neue Umsatzzahlen aus Ochtrup.....	6
3	Vorbemerkung II: Marktveränderungen.....	6
4	Angebots- und Nachfrageseite.....	9
5	Modifizierter Untersuchungsraum in der Neuberechnung	10
6	Ableitung des umverteilungsrelevanten Anteils	11
7	Berücksichtigung relevanter Einzelhandelsplanungen.....	12
8	Flächenproduktivitäten des DOC Remscheid.....	18
9	Flächenproduktivitäten im Angebotsbestand im Untersuchungsraum	18
10	Konkurrenzsituation durch andere FOC Standorte	20
11	Methodik der Umsatzumverteilung in beiden Gutachten	22
12	Ergebnisse der Umsatzumverteilung in der Neuberechnung .	22
13	Fazit	25

1 Ausgangssituation

Im Mittelzentrum Remscheid ist im Stadtteil Lennep die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers (DOC) mit insgesamt rd. 20.000 m² Gesamtverkaufsfläche geplant. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Remscheid das Büro Stadt + Handel (nachfolgend: S+H) mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt, die im Februar 2015¹ vorgelegt wurde. Im Rahmen dieser vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (= Grundlagengutachten) wurde die städtebauliche und raumordnerische Wirkung des Vorhabens untersucht. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Zusätzlich wurde durch den Gutachter Stadt + Handel im Oktober 2015 eine kumulative Auswirkungsbewertung² zu dem DOC Remscheid bzw. FOC in Wuppertal vorgelegt. Diese Ergebnisse wurden dem Bebauungsplan Nr. 657 für das DOC Remscheid zugrunde gelegt.

Im Rahmen des Klageverfahrens der Stadt Wuppertal gegen die Ansiedlung des Centers wurde das Büro Junker + Kruse beauftragt die Argumente der Klagebegründung der Kanzlei Grooterhorst & Partner vom 16.10.2017 (nachfolgend: Grooterhorst 2017) gegen die Ansiedlung des DOC in Remscheid zu bewerten. Gleiches gilt für die Grundlagenuntersuchung bzw. die kumulative Auswirkungsbewertung des Büros Stadt + Handel. In der Klagebegründung von Grooterhorst werden wesentliche Stellschrauben dieser beiden Gutachten von Stadt + Handel zur Verträglichkeit des Planvorhabens in Frage gestellt. Auch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (nachfolgend: GMA 2016) wurde von der Stadt Wuppertal mit der Überprüfung des Grundlagengutachtens bzw. der kumulativen Auswirkungsbewertung von Stadt + Handel beauftragt³. Die GMA und die Kanzlei Grooterhorst & Partner kommen zu dem Ergebnis, dass das Gutachten in der Gesamtschau nicht als Abwägungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren zum DOC Remscheid geeignet ist.

Das Grundlagengutachten wurde durch Junker + Kruse auf seine Plausibilität geprüft. Im Zusammenhang mit der vorgenommenen Plausibilitätsprüfung des Grundlagengutachtens wurde seitens Junker + Kruse empfohlen, eine Neuberechnung durchzuführen, um die gutachterlichen Einschätzungen zur Verträglichkeit aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und zum Teil neuer empirischer Erkenntnisse aus anderen FOCs zu überprüfen. Junker + Kruse kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass aufgrund von neuen Rahmenbedingungen (u. a. auch die Veröffentlichung der „neuen“ sortimentspezifischen Ochtruper Umsatzzahlen) eine Neubewertung des Planvorhabens und der relevanten Eingangsparameter zielführend und sachgerecht ist.

Methodische Ungenauigkeiten oder eine falsche daraus resultierende Anwendung des Gravitationsmodells nach Huff sind im Grundlagengutachten nicht zu erkennen. Durch die Veröffentlichung der „neuen“ sortimentspezifischen Ochtruper Umsatzzahlen im März 2017 ergibt sich jedoch eine neue empirische Datengrundlage, die zusammen mit den veränderten Rahmenbe-

¹ Stadt + Handel (2015): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der Stadt Remscheid. Dortmund. (= Grundlagengutachten)

² Stadt + Handel (2015): Stellungnahme zu Auswirkungen einer FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg) auf das Planverfahren zum DOC in Remscheid-Lennep (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen). Dortmund. (= kumulative Auswirkungsbewertung)

³ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2016): Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in Remscheid-Lennep. Köln.

dingungen im Untersuchungsraum (Angebotsbestand, ökonomische Struktur) aus Sicht von Junker + Kruse eine Neuberechnung des Verträglichkeitsgutachtens sinnvoll erscheinen lässt.

Geprüft wurden daher von Junker + Kruse die ergebnisrelevanten Parameter der Neuberechnung, die im Februar 2019⁴ (nachfolgend: Neuberechnung) von Stadt + Handel vorgelegt wurde, sowie die Veränderungen zu dem Grundlagengutachten aus Februar 2015.

Zu diesen relevanten Parametern der Verträglichkeitsuntersuchung zählen insbesondere:

- die Größe des Untersuchungsraumes,
- die Ableitung des umverteilungsrelevanten Umsatzanteiles im Untersuchungsraum,
- die Flächenproduktivitäten des Planvorhabens und des Bestandes in den einzelnen Sortimenten,
- die Methodik der Umsatzumverteilung.

Die Gliederung dieser gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse orientiert sich im Wesentlichen an den ergebnisrelevanten Parametern der Verträglichkeitsuntersuchung. Ausdrücklich nicht Gegenstand der vorliegenden Prüfung ist die quantitative Datengrundlage der Verkaufsflächen. Diese lag Junker + Kruse im Detail nicht vor.

Im Vergleich zu dem Grundlagengutachten aus dem Jahr 2015 hat sich an den Planungen zur Ansiedlung eines DOC am Standort in Remscheid nichts verändert. Weiterhin gelten die Spezifika des Vorhabens zu der Größe der Verkaufsfläche als auch zu den einzelnen Sortimenten aus dem Jahr 2015.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein (methodischer) eins zu eins Vergleich der Neuberechnung mit der Untersuchung aus 2015 nicht möglich ist. Er ist auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Seit dem Grundlagengutachten und insbesondere dem maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 657 am 13.12.2016 haben sich diverse Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft ergeben. Zu dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses waren die Erhebungsdaten des Grundlagengutachtens rd. 3 Jahre alt. Insgesamt liegen somit zwischen der Neuberechnung und dem Grundlagengutachten rd. 6 Jahre. In diesem Zeitraum haben sich neben der Bestandsstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum auch die Wettbewerbssituation sowie die ökonomischen Rahmenbedingungen verändert (vgl. dazu auch Kapitel 3 und 4). Dennoch kann auf Basis der Neuberechnung eingeschätzt werden, ob die für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 657 vorgelegte Abwägungsgrundlage des Grundlagengutachtens im Ergebnis belastbar gewesen ist.

Nachfolgend werden die ergebnisrelevanten Parameter von S+H hinsichtlich ihrer Plausibilität geprüft. Ausdrücklich nicht Bestandteil dieser Stellungnahme ist eine eigenständige Umsatzumverteilung sowie eine Beurteilung, ob es im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen kann. Hier liegen Junker + Kruse keine detaillierten Kenntnisse der konkreten Betroffenheit und städtebaulichen Situation im gesamten Untersuchungsraum (beider Gutachten von S+H) vor. Es erfolgte jedoch exemplarisch im Januar 2019 eine persönliche Ortsbesichti-

⁴ Stadt + Handel (2019): Verträglichkeitsanalyse für ein DOC in der Stadt Remscheid - Hauptband. Dortmund. (= Neuberechnung)

gung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche im Nahbereich des Vorhabens durch Junker + Kruse. Im Fokus der Plausibilitätsbewertung stehen dabei die relevanten Kernsortimente (Bekleidung, Sportartikel, Schuhe / Lederwaren) des Remscheider DOC.

2 Vorbemerkung I: Neue Umsatzzahlen aus Ochtrup

Die „neuen“ Ochtruper Umsatzzahlen lagen mit der Veröffentlichung des aktualisierten Junker + Kruse Gutachtens für das DOC in Ochtrup aus März 2017 öffentlich zugänglich vor. Für die ergänzende Stellungnahme vom 9.10.2015 als auch für das Grundlagengutachten S+H waren diese Zahlen noch nicht bekannt. Daher konnten sie auch nicht verwendet werden. Kurz vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zum DOC Remscheid wurde am 16.11.2016⁵ und somit rd. vier Wochen vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein steigender Gesamtumsatz, u. a. am Standort Ochtrup, durch McArthurGlen in einer Pressemitteilung veröffentlicht⁶. Es wäre daher sachgerecht gewesen, diese Steigerungsrate(n) in der Annahme zur Herleitung der Flächenproduktivitäten zumindest in einer Stellungnahme zu würdigen und entsprechend neue Annahmen für die Flächenproduktivitäten des Standortes Remscheid-Lennep zu treffen.

Insgesamt ist zwar eine eins zu eins Übertragung des Standortes Ochtrup mit dem geplanten Standort in Lennep nicht sachgerecht, dennoch sind in Kenntnis der Umsatzentwicklung von McArthurGlen insgesamt und des Standortes Ochtrup im speziellen die Flächenproduktivitäten für das Vorhaben im Remscheid neu zu bewerten und entsprechend in das Berechnungsmodell bzw. in die anschließende Bewertung einzustellen. Dies ist im Rahmen der Neuberechnung durch S+H im Februar 2019 erfolgt. Aus Anlass der „neuen“ Ochtrup-Zahlen und weiterer relevanter Parameter der Untersuchung (Umsatzanteil, Größe des Untersuchungsraumes) wurden Veränderungen durch S+H vorgenommen, die zum Teil auch im Rahmen der Klageschrift der Kanzlei Grooterhorst & Partner vom 16.10.2017 gegen die erteilten Baugenehmigungen vorgebracht werden.

3 Vorbemerkung II: Marktveränderungen

Im Sinne der gefestigten Rechtsprechung ist „*der Prüfungsmaßstab der [schädlichen] Auswirkungen [...] eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände*“⁷. Eine weitergehende Konkretisierung der „Umstände“ findet sich allerdings nicht. Das Urteil des OVG NRW (Az.: 7 D 96/14.NE vom 28. September 2016) weist auf die Prüfkulisse einer Verträglichkeitsuntersuchung im Sinne von § 11 (3) BauNVO hin, die sich nicht nur mit dem Status-Quo im Untersuchungsraum auseinandersetzen muss, sondern viel mehr den dynamischen Zusammenhang zwischen Wettbewerb, Markteintritt des Planvorhabens und den ökonomischen Auswirkungen berücksichtigen muss.

⁵ Quelle: Pressemitteilung der McArthurGlen vom 16.11.2016; zu finden unter: <https://www.presseportal.de/pm/118875/3484988>

⁶ Sortimentsspezifische Umsatzzahlen oder Steigerungsraten wurden im Rahmen dieser Pressemitteilung vom 16.11.2016 nicht veröffentlicht.

⁷ Urteil des BVerwG Az.:4 C 2. vom 17. Dezember 2009

Bei einer realitätsnahen worst case-Betrachtung ist schließlich zu berücksichtigen, „*dass die für die Beurteilung von Kaufkraftverlusten relevanten Wettbewerbsumfelder nicht statisch sind, sondern Veränderungen unterliegen*“⁸.

Zu diesen sogenannten angebotsseitigen Marktveränderungen gehören sowohl planungsrechtlich abgesicherte Einzelhandelsvorhaben (vgl. Urteil des OVG NRW Az.: 10 D 91/13.NE vom 01.12.2015), die sich mit einem vergleichbaren Betriebs- und / oder Sortimentskonzept und in einem engen zeitlichen Rahmen auf gleiche Teile des zu betrachtenden Untersuchungsraums auswirken, als auch potentielle wie zwischenzeitlich eingetretene Betriebsaufgaben (vgl. Urteil des OVG NRW Az.: 7 D 96/14.NE vom 28. September 2016).

Die Vorhersage solcher Marktveränderungen durch ein großes Einzelhandelsvorhaben ist jedoch mit Prognoseunsicherheiten behaftet. Diesen ist „*regelmäßig [...] mit der Zugrundelegung einer Bandbreite von Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen [...], die die gegebene Ungewissheit im Sinne einer realitätsnahen worst-case-Betrachtung abdeckt. Derartige Prognose-schwierigkeiten rechtfertigen es nicht, der Prognose hinsichtlich des Wettbewerbsumfeldes im Wesentlichen den Status quo zugrunde zu legen.*“⁹

Eine Prognose soll somit vielmehr den Rahmen verlässlich und nachvollziehbar abbilden, innerhalb dessen die Wahrscheinlichkeit des Eintretens gewisser Veränderungen am höchsten ist. Anhand verschiedener (in der Regel) hergeleiteter und begründeter Annahmen zu denen der Prognose zugrunde liegenden Faktoren (z.B. Einzugsbereich, zukünftiges Umsatzpotenzial des Vorhabens, derzeitiges Umsatzpotenzial des Wettbewerbes, sortimentspezifische Kaufkräfte) wird die Veränderung u.a. der Kaufkraftströme und letztlich der Umsatzveränderungen an den verschiedenen Standorten des Untersuchungsraums ermittelt. Allein für ein zu betrachtendes Vorhaben müssen somit in der Regel eine Fülle von Annahmen getroffen werden, die auch untereinander verschiedene Abhängigkeiten aufweisen. Diese Abhängigkeiten und Gewichtungen verändern sich nicht nur linear, sondern wahrscheinlich exponentiell, je mehr verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Betriebskonzepten und z.T. überlappenden Einzugsbereichen in eine entsprechende Modellrechnung eingestellt werden – mit der entsprechenden Zunahme an Prognoseunsicherheit. Sollen zusätzlich noch potentielle Betriebsaufgaben infolge der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt werden, entsteht unweigerlich eine Komplexität an zu treffenden Annahmen und möglichen Wechselwirkungen zwischen den Wettbewerbern, welche durch eine Fülle an Prognoseunsicherheiten eine plausible und valide Prognose unrealistisch erscheinen lässt.

Mögliche Marktveränderungen im Untersuchungsraum werden neben dem Planvorhaben auch durch weitere potentielle Neuvorhaben ausgelöst. Innerhalb des Untersuchungsraums gibt bzw. gab es in einigen Kommunen in den jeweiligen Innenstädten Planungen, die aufgrund ihrer warengruppenspezifischen Dimensionierung relevant sind (siehe Kapitel 3). Die jeweiligen Untersuchungsräume der einzelnen Vorhaben überlappen sich z.T. in Teilbereichen mit dem vorliegenden Untersuchungsraum.

Es ist zu beachten, dass es bei einer möglichen summarischen Betrachtung mehrerer Vorhaben nicht zu einer rein additiven Wirkung auf Standorte im gemeinsamen Wirkungsbereich kommen

⁸ Urteil des OVG NRW Az.: 7 D 96/14.NE vom 28. September 2016

⁹ ebenda

kann. Denn die Vorhaben zielen mit ihrem Sortimentskonzept in Teilen auf die gleichen Kaufkraftanteile in dem gemeinsamen Wirkungsbereich.

Grundsätzlich besteht innerhalb des Untersuchungsraums ein begrenzt zur Verfügung stehendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential in den einzelnen Warengruppen / Sortimenten. In dem Sortiment Bekleidung übersteigt der ermittelte Umsatz im Untersuchungsraum die vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft¹⁰, was auf einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse in den Untersuchungsraum und einen bereits leicht gesättigten Markt schließen lässt. Durch das Hinzutreten neuer Vorhaben in diesen gesättigten Markt wird demzufolge keine zusätzliche neue Kaufkraft generiert, sondern die vorhandene Kaufkraft wird neu gewichtet bzw. neu verteilt. Folglich wird es bei einer zeitlich versetzten Realisierung der Vorhaben nach Eröffnung eines Vorhabens jeweils zu einer Neugewichtung und Neuverteilung der vorhandenen Kaufkraftströme in dem Wirkungsbereich kommen. Es ist schließlich davon auszugehen, dass bei einer Realisierung der Vorhaben aufgrund der erhöhten Wettbewerbssituation geringere Flächenproduktivitäten der Vorhaben zu erwarten sind und sich ebenfalls die jeweiligen Einzugsbereiche verändern (i.d.R. verkleinern).

Gleichwohl führt die Realisierung des Ansiedlungsvorhabens zu Umsatzrückgängen bei den bestehenden Anbietern im Untersuchungsraum. Diese können gegebenenfalls die Schließung eines Anbieters oder mehrerer Anbieter zur Folge haben. Durch die Schließung(en) wird bisher gebundene Kaufkraft frei. Es erfolgt eine Neugewichtung und Neuverteilung dieser freigewordenen Kaufkraft, welche aber nicht vollständig dem DOC zufließen wird. Lediglich ein gewisser Anteil der Kaufkraft wird dem dann bereits realisierten Planvorhaben zufließen, aber auch – wenngleich ein kleinerer Anteil – den bestehenden nächstgelegenen Anbietern. Daraus resultiert eine höhere Flächenproduktivität sowohl des Ansiedlungsvorhabens als auch der weiterhin bestehenden Anbieter.

Die nachfolgende Abbildung stellt beispielhaft die möglichen Marktveränderungen sowie die damit verbundene Entwicklung der Kaufkraftströme bei einer Realisierung des Vorhabens schematisch dar.

¹⁰ Gemäß dem Grundlagengutachten von S+H liegt für das Sortiment Bekleidung eine Zentralität von rd. 1,1 vor. In dem aktualisierten Gutachten liegt die Zentralität bei knapp über 1,0.

Um einen entsprechenden realitätsnahen worst case-Ansatz zu gewährleisten, wurden in die Analyse des Untersuchungsraumes nur Standorte und Zentren einbezogen, die einen funktionalen Bezug zum Vorhabenstandort haben. Aufgrund der Ausrichtung des DOC sind hier insbesondere die Haupt- und Nebenzentren zu untersuchen. Auch solitäre Sonderstandorte, wie der Ruhrpark in Bochum, die über ein starkes und umfangreiches Angebot verfügen, wurden in den Untersuchungsraum mit aufgenommen. Auf eine Aufnahme von untergeordneten Zentren in den Städten, wie Nahversorgungszentren oder Stadtteilzentren (wenn sie kein Nebenzentrum sind), ist nachvollziehbar verzichtet worden. Berücksichtigt wurden sachgerecht von S+H nur die Zentren der höheren Ordnung.

Darüber hinaus wurden auch ggf. neu hinzukommende Einzelhandelskonzepte als Grundlage für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt. Weiterhin konnte auf zusätzliche empirische Datenquellen, wie Kundenbefragungen in verschiedenen FOC Standorten, zurückgegriffen werden.

Ebenfalls berücksichtigt S+H durch eine dynamische Bewertung der empirischen Daten, dass das DOC Remscheid frühestens Ende 2022 eine mögliche Marktreife erlangt. Hierzu hat S+H sachgerecht die Parameter des Bestandsumsatzes in den einzelnen Sortimenten aufgrund von Prognosen / Studien des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) / Handelsverband Deutschland e. V (HDE) angepasst. Auch die Bevölkerungsprognose zum Jahr 2022 wurde in sachgerechter Weise berücksichtigt. Insgesamt gesehen liegt somit für die Neuberechnung aus Sicht von Junker + Kruse eine aktuelle, belastbare Datengrundlage für die Nachfrage- und Angebotsseite vor.

5 Modifizierter Untersuchungsraum in der Neuberechnung

Im Vergleich zum Grundlagengutachten wurde der Untersuchungsraum nach einer umfassenden Prüfung modifiziert und verkleinert. Damit wird auch ein vorgetragener Einwand im Rahmen der Klagebegründung von Grooterhorst 2017 berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die Einteilung des Einzugsgebiets in verschiedene Zonen jeweils nach Fahrzeit plausibel und sachgerecht. Richtigerweise ist es sinnvoll, zentrale Versorgungsbereiche und entsprechend weitere strukturprägende Standorte in die Untersuchung mit einzubeziehen, wenn sie sich am Rand dieser Fahrzeit befinden. So wird gewährleistet, dass Ungenauigkeiten über die computergestützte Messung (z. B. durch Verkehr etc.) sowie durch die Methode der Messung (verschiedene Routendienstleister im Internet) ausgeklammert werden. Ebenfalls ist es sinnvoll, Hauptgeschäftszentren, wie z. B. in Witten, die sich direkt am Rand dieser Isochrone (hier: 31 Minuten) befinden, aufgrund der Angebotsstruktur in die Untersuchung einzubeziehen. Es handelt sich hierbei um ein übliches gutachterliches Verfahren. Ein klarer Schnitt an dieser Grenze zu einer Isochrone ist unüblich und nicht sachgerecht. Vielmehr geht es um funktionale und untersuchungsrelevante Beziehungen zu der Vorhabenplanung.

Junker + Kruse hat auf Basis einer eigenen GIS-gestützten Berechnung ebenfalls eine 30-Minuten-Fahrzeit Isochrone errechnet. Diese wurde im Rahmen der neuen Ableitung des Untersuchungsraumes von S+H ebenfalls gewürdigt (gelbe Linie in Abbildung 4, S. 23). Ersichtlich ist, dass diese Abgrenzung der gelben Linie in Teilen (insbesondere den Randbereichen) Unterschiede zu den Routing-Tools der beiden anderen Quellen aufweist. Methodisch festzustellen ist,

dass die Anbieter und Dienstleister dieser Routenberechnung auf unterschiedliche Parameter bei der Berechnung zurückgreifen. Oftmals ist die durchschnittliche Geschwindigkeit auf Autobahnen und / oder Land- bzw. Bundesstraßen ein essentieller Faktor, der zu Unterschieden führt. Junker + Kruse greift zur Berechnung der Zeit-Wege-Distanzen per GIS auf ein eigenes System zurück. Dieses greift auf das aktuelle Straßenwegenetz in Deutschland zu und klammert verkehrsbedingte Ungenauigkeiten (z. B. durch Baustellen, Staus etc.) aus. In der Folge ergeben sich zu anderen Dienstleistern, wie z. B. google maps oder Falk Online Routenplaner, im Ergebnis der Berechnung unterschiedliche Zeitberechnungen.

Im Rahmen der Neuberechnung hat S+H in Folge der Verkleinerung des Untersuchungsraumes sachgerecht eine Reduzierung der Standorte vorgenommen. Im Ergebnis wurden insbesondere im Randbereich größere Städte oder Teilbereiche, wie in Bochum oder Köln, ausgeklammert. Im Vergleich zu 2015 wirkt die Ableitung deutlich restriktiver. Insbesondere zu nennen sind hier die Städte Hilden, Erkrath, Mettmann, Bergisch Gladbach und Schwerte. Alle genannten Städte haben eine deutliche Orientierung zu größeren Einkaufsstädten wie Köln, Düsseldorf, Dortmund oder auch zu Essen. S+H hat für die Neuberechnung diesen Umstand gewürdigt und diese Städte aus dem Untersuchungsraum heraus genommen.

Zu diskutieren ist die Einbeziehung weiterer Siedlungsbereiche der Stadt Köln (konkret: Köln-Mülheim) in den Untersuchungsraum der Neuberechnung von Stadt + Handel¹¹. Diese Siedlungsbereiche der Stadt Köln liegen am äußersten Rand der „Junker + Kruse Isochrone“ (gelbe Linie). Eine Annahme, dass vor dem Hintergrund der starken und sehr guten Angebotsausstattung in Köln ein relevanter Umsatzanteil für das DOC noch generiert wird, erscheint fraglich. Hierbei ist auch die Konkurrenzsituation zu den FOCs in Roermond und Montabaur zu beachten. Beide befinden sich nur ca. 15 bzw. 30 Fahrzeit-Minuten weiter entfernt als das geplante DOC in Remscheid. In der Folge ist ein Ausweichen des Kölner Kunden- bzw. Umsatzpotentials auf andere konkurrierende FOC-Standorte wahrscheinlich. Dies wird im Rahmen der Wettbewerbsanalyse durch Stadt + Handel (siehe Abbildung 4 und 7 in Neuberechnung, Fußnote Nr. 29 auf S. 54) bestätigt. Gerade diese Region „Köln-Bonn-Niederrhein“ ist durch die Nähe der FOC-Standorte Montabaur, Bad Münstereifel, Roermond und Maasmechelen einer entsprechend starken Konkurrenz-Situation ausgesetzt. Darüber hinaus ist mit den starken Zentren in Düsseldorf und Köln ein starkes Angebot im Bekleidungsbereich vorhanden. In der Gesamtbeurteilung liegt für die Neuberechnung aus Sicht von Junker + Kruse ein valider Untersuchungsraum vor. Diesbezüglich ist auf den Umstand hinzuweisen, dass der Verkaufsflächenanteil der Stadt Köln in der Neuberechnung nur einen marginalen Umfang (rd. 1 % der Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung) einnimmt und deshalb nicht ergebnisrelevant ist. Insgesamt ist somit die Gefahr der „Atomisierung“ auf Basis des deutlich kleineren Untersuchungsraumes in der Neuberechnung nicht gegeben.

6 Ableitung des umverteilungsrelevanten Anteils

Im Vergleich zu 2015 wird für die Neuberechnung ein modifizierter umverteilungsrelevanter Umsatzanteil für alle Sortimente des DOC Remscheid zu Grunde gelegt. S+H kommt auf der

¹¹ Stadt + Handel (2019): Verträglichkeitsanalyse für ein DOC in der Stadt Remscheid - Hauptband. Dortmund. (= Neuberechnung), S. 23

Basis von empirischen Untersuchungen zu verschiedenen deutschen FOC-Standorten (u. a. aus der aktuellen Kundenherkunftserhebung des DOC Ochtrup) sowie eigenen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass ein Kundenanteil von 45 % im realitätsnahen worst case anzusetzen ist. Gegenüber dem Grundlagengutachten wurde dieser Anteil somit um 5 %-Punkte verringert.

In den einzelnen Schritten zur Ableitung des Anteils relativiert und gewichtet S+H die Einwohnerzahl in den verschiedenen Isochronen der jeweiligen FOC-Standorte und vergleicht die Rahmenbedingungen. Ersichtlich wird dabei, dass zwischen den einzelnen Standorten deutliche Unterschiede in der Einwohnerzahl bzw. in dem ermittelten Kundenanteil bestehen. Eine pauschale Übertragung eines Anteils von 50 % innerhalb einer 30-Minuten Isochrone für alle Standorte und jeden potentiellen neuen FOC-Standort in Deutschland wäre nicht sachgerecht. Grundsätzlich bietet ein Wert von ca. 50 % einen ersten Anhaltspunkt zur Herleitung, der auf Basis der standortspezifischen Rahmenbedingungen in einem weiteren Schritt zu plausibilisieren ist. Hierbei berücksichtigt S+H auch in sachgerechter Weise den Umstand, dass Kunden mit zunehmender Entfernung auch mehr Umsatz innerhalb eines FOCs generieren. Die durchschnittlichen Ausgaben steigen pro Kunden außerhalb der 30-Minuten Isochrone um rd. 30 Euro (hier: DOC Ochtrup).

Auch zeigt die Entwicklung am Beispiel des DOC Ochtrup¹², dass der Anteil aus dem 30-Minuten-Bereich über die letzten Jahre rückläufig ist und ein Streueffekt des Standortes stattfindet, obwohl der Standort ein deutlich geringeres Einwohnerpotential (rd. 1/3 weniger Einwohner) in diesem Bereich als der Standort in Remscheid aufweist. So lag der Anteil für den Standort in Ochtrup im deutschen Siedlungsbereich innerhalb einer 30-Minuten-Isochrone 2016 bei 50 %, 2017 bei 47 % und 2018 bei 46 %. Insgesamt ist somit eine kontinuierliche Abnahme des Anteils aus dem Nahbereichs zu erkennen.¹³ Aufgrund der Standortbedingungen in Remscheid und der empirischen Ergebnisse aus anderen FOC-Standorten erscheint ein Kundenanteil von ca. 40 % realistisch. Im Sinne einer realitätsnahen worst case-Betrachtung erscheint daher ein zusätzlicher 5 %-Sicherheitsaufschlag ausreichend. Dies gilt auch für den daraus errechneten Umsatzanteil von S+H, der auf Basis des Kundenanteils von 45 % errechnet und anschließend von rd. 42 % auch auf 45 % hochgerundet wird.

In der Gesamtbetrachtung liegt für die Neuberechnung aus Sicht von Junker + Kruse ein sachgerechter umverteilungsrelevanter Anteil vor.

7 Berücksichtigung relevanter Einzelhandelsplanungen

Für das Grundlagengutachten wurden relevante Daten im Zeitraum von Mai bis Dezember 2013 von dem Büro Stadt + Handel erhoben. Aufgrund des umfangreichen Untersuchungsraumes mit teilweise großen Standorten und Zentren ergibt sich für die Erstellung des Gesamtgutachtens ein Zeitraum nach der Erhebung von insgesamt rd. 21 Monaten. Der maßgebliche Zeitpunkt des

¹² Junker + Kruse führt seit vielen Jahren den Kundenanteil und die Herkunft an dem Standort im Rahmen eines Monitorings durch. In Ochtrup wird dabei mit einer Isochrone von 35 Minuten gerechnet. Die empirischen Ergebnisse aus den letzten Erhebungen wurden zur besseren Vergleichbarkeit jedoch auf eine 30-Minuten Isochrone angepasst.

¹³ Erhebungen aus den Jahren 2016 bis 2018 im DOC Ochtrup, eigene Berechnung und Auswertung

Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 657 ist der 13.12.2016. Zu diesem Zeitpunkt waren die Daten rd. drei Jahre alt.

Für die Beurteilung der Datenqualität hinsichtlich des zeitlichen Aspektes hat Junker + Kruse eine Internet-Recherche durchgeführt. Zielstellung war die Überprüfung der Datenqualität in den einzelnen Zeiträumen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Dezember 2016.

Betrachtet man den Zeitraum zwischen der Aufnahme der Arbeiten zu dem Grundlagengutachten (Mai 2013) und dem Veröffentlichungsdatum (Februar 2015) sind u. a. folgende Veränderungen im Bestand eingetreten bzw. folgende relevante Planungen bekannt geworden:

- Eröffnung der Rathaus-Galerie in Hagen im November 2014 (rd. 18.000 m² Gesamtverkaufsfläche)
- Eröffnung der Immobilie „Stadt-Karree“ in Wermelskirchen (in den Jahren 2014/2015)
- Eröffnung des „FOC“ Bad Münstereifel am 14.8.2014
- Planungen zur Eröffnung eines Outlet-Centers in der Stadt Solingen
- Planungen von diversen Einzelhandelsprojekten am Wuppertaler Döppersberg

In dem Zeitraum zwischen dem Veröffentlichungsdatum des Grundlagengutachtens (Februar 2015) bis zu dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (Dezember 2016) ergaben sich folgende weitere relevante Veränderungen:

- Eröffnung des „neuen“ Ruhrpark-Centers in Bochum (November 2015)
- Eröffnung Ikea in Wuppertal (September 2016) / Beschlussdatum vom 21.6.2015
- Eröffnung des „Stadt-Karrees“ in Wermelskirchen (in den Jahren 2014/2015)
- Eröffnung des FOC Montabaur am 30.7.2015
- Bauvorbescheid zum FOC Wuppertal (1. Bauabschnitt) mit 10.000 m² Verkaufsfläche erteilt am 18.6.2015
- Beschluss über den Bau des EKZ „StadtGalerie Velbert“ am 28.6.2015 mit rd. 13.000 m² Mietfläche / Geplante Eröffnung: März 2019
- Insolvenz der Warenhauskette „Strauss Innovation“ (Schließung diverser Filialen ab 2016, u.a. in den Städten Bochum und Haan (heute durch eine Woolworth-Filiale am gleichen Standort ersetzt)
- Eröffnung einer H&M-Filiale in Bergisch Gladbach am Standort Hauptstraße
- Planungen zur Eröffnung eines Outlet-Centers in der Stadt Solingen
- Planung und Realisierung von diversen Einzelhandelsprojekten (u. a. Primark) am Wuppertaler Döppersberg (mit insgesamt rd. 8.000 m² Verkaufsfläche)

Beide Listen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Aufgrund des langen Zeitraumes und des großen Untersuchungsraumes ist eine gänzliche Überprüfung auf Basis einer internetgestützten Recherche nicht möglich. Hierbei ist ebenfalls zu beachten, dass sich mit dem Eintritt

der neuen Einkaufszentren seit Mai 2013 auch weitere Veränderungen im Einzelhandelsbestand durch Betriebsaufgaben oder Umzüge ergeben haben. Eine vollständige Überprüfung der Veränderungen ist deshalb methodisch nicht zu leisten und würde für den Zeitraum von rd. 36 Monaten bis zum Beschlussdatum des Bebauungsplanes ein kontinuierliches Monitoring der Verkaufsflächen im Untersuchungsraum voraussetzen. Dies ist jedoch nicht zielführend für eine sachgerechte Abwägung zum entsprechenden Satzungsbeschluss. Ebenfalls ist zu beachten, dass die FOCs in Montabaur und Bad Münstereifel nicht im Untersuchungsraum (beider Berechnungen) liegen. Eine Einstellung der Verkaufsflächen oder Umsätze ist deshalb nicht notwendig.

Die von Grooterhorst 2017 monierten Fehler bei der Einstellung und Ermittlung der Verkaufsfläche bzw. der Umsätze in das Gravitationsmodell sind nicht zu erkennen. Lediglich die Nichteinstellung der Rathaus-Galerie in Hagen ist zu bemängeln. Die Eröffnung des Shopping-Centers in Hagen erfolgte im November 2014 und somit rd. 3 Monate vor der Veröffentlichung des Grundlagengutachtens von S+H (06.02.15). Jedoch ist zu berücksichtigen, dass sich das Eröffnungsdatum des Einkaufszentrums aufgrund von Brandschutzmängeln immer wieder verzögert hatte. Aufgrund der Dimensionierung dieses Shopping-Centers wäre eine rechnerische Berücksichtigung der Gesamtverkaufsfläche unterteilt nach Sortimenten / Warengruppen sachgerecht gewesen. Für die Überarbeitung bzw. Ergänzung des Grundlagengutachtens wäre eine Bestandserhebung der „Rathaus-Galerie“ in Hagen mit dem expliziten untersuchungsrelevanten Angebotsbestand zur Stärkung der Rechtssicherheit des Gutachtens möglich gewesen.

Junker + Kruse hat das Shopping-Center der Rathaus-Galerie in Hagen hinsichtlich seiner untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen für die Sortimente Bekleidung, Sportartikel und Schuhe / Lederwaren im Dezember 2017 aufgenommen. Insgesamt gesehen ist festzustellen, dass das Center über rd. 7.400 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche verfügt. Davon rd. 5.700 m² im Sortiment Bekleidung sowie ca. 1.700 m² in dem Sortiment Schuhe / Lederwaren. Das Sortiment Sportartikel ist nur auf sehr geringer Verkaufsfläche (unter 50 m²) vorhanden und deshalb für diesen Standort nicht relevant.

Im Verhältnis zum Gesamtbestand in den Sortimenten im Untersuchungsraum ergeben sich folgende Relationen auf Basis der aufgezeigten Verkaufsflächen durch S+H im Grundlagengutachten:

- Bekleidung: rd. 1 %
- Schuhe / Lederwaren: rd. 2 %

Auf Basis dieser Relationen sowie der ermittelten Umsatzumverteilungen von S+H aus dem Grundlagengutachten für die Hagener Innenstadt von maximal 4 % in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe / Lederwaren kann keine ergebnisrelevante Auswirkung der Nichtberücksichtigung des Einkaufszentrums erkannt werden. Dies gilt auch für das Sortiment Sportartikel, welches in dem Center so gut wie nicht vertreten ist.

Die „StadtGalerie“ in Velbert soll in den nächsten Monaten erst eröffnet werden. Hier könnte man lediglich die Gesamtverkaufsfläche nach Sortimenten / Warengruppen in die Untersuchung einstellen. Eine genaue betreiberspezifische Beschreibung des Einkaufszentrums liegt derzeit (02/19) noch nicht vor.

Die in den Jahren 2014/2015 ausgebaute Immobilie „Stadt-Karree“ in Wermelskirchen¹⁴ zeigt hinsichtlich des Angebotsbestandes eine Orientierung auf andere Kernsortimente aus dem nahversorgungsrelevanten Bereich. Aufgrund der Ausrichtung des Projektes ist die Einstellung der wenigen neuen und sehr kleinteiligen untersuchungsrelevanten Betriebe für das Gesamtgutachten nicht ergebnisrelevant. Zudem handelt es sich bei den Anbietern zum Teil auch um discountorientierte Anbieter mit einem sehr geringen Überschneidungsbereich mit dem DOC.

Es wurden nicht nur einige Einkaufszentren oder strukturprägende Einzelhandelsbetriebe neu eröffnet, sondern es wurden auch Betriebe, wie z. B. Strauss Innovation in Bochum, geschlossen. Diesbezüglich ist festzustellen, dass sich der Untersuchungsraum stetig verändert. Insgesamt ist jedoch keine signifikante negative Veränderung zu erkennen, die einen deutlichen Verkaufsflächenrückgang im Untersuchungsraum belegt. Zuweilen haben auch weitere strukturprägende Betriebe, z. B. in Bergisch Gladbach in der Hauptstraße mit einer H&M-Filiale, neu eröffnet.

Der Ikea-Markt in Wuppertal wurde im September 2016 eröffnet. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es für die ergänzende Stellungnahme¹⁵ von S+H sachgerecht gewesen wäre, den Markt aufgrund des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Ikea-Markt vom 21.06.2015 mit in die Stellungnahme aufzunehmen. Für die Grundlagenuntersuchung war aufgrund des rechtlichen Streitens (damals als sogenannter Ikea Homepark geplant) eine Aufnahme der Planung als Bestand nicht sachgerecht, weil kein entsprechender Beschluss vorlag und auch das Betriebskonzept nicht final fixiert war. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zum Ikea-Markt vom 21.06.2015 war somit nach der Veröffentlichung des Grundlagengutachtens.

Aufgrund der Überschneidung von Sortimenten, u. a. im Bereich Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Wohneinrichtung, sollte aufgrund des „Möbel-Giganten“ an diesem Standort auf eine Bewertung und Einstellung des neuen Standortes in der Neuberechnung nicht verzichtet werden. Grundsätzlich richtig ist daher das Vorgehen von S+H, solche „Giganten“ ebenfalls zu berücksichtigen. Auch sonstige Lagen können durch entsprechende Anbieter ein untersuchungsrelevantes Angebot aufweisen. Dies ist im Rahmen der Neuberechnung sachgerecht erfolgt.

Gesamtbewertung der Erhebungs-Datenbasis (zeitliche Komponente) aus dem Grundlagengutachten

Insgesamt kann hinsichtlich des Datenbestandes festgestellt werden, dass im Zeitraum der Erstellung lediglich die Rathaus-Galerie in Hagen im November 2014 eröffnete. Dies geschah ca. drei Monate vor der Veröffentlichung des Gutachtens. Somit wäre es sachgerecht gewesen, diese Eröffnung in die Untersuchung aufgrund der Größe des EKZ einzustellen. Der übrige Datenbestand kann zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Gutachtens als valide bewertet werden. Die Veränderungen, die sich zwischen der Veröffentlichung des Grundlagengutachtens und dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes des DOC Remscheid ergeben haben, können insgesamt als nicht ergebnisrelevant eingeordnet werden. Denn S+H hat mit seinem Zusatzgutachten „kumulative Auswirkungsbewertung“ die größte Veränderung – insbesondere im Nahbereich des Vorhabenstandortes und der direkten Konkurrenz – mit der Einstellung des FOC Wuppertal mit 10.000 m² berücksichtigt. Die anderen Veränderungen im Untersuchungsraum sind in

¹⁴ Es handelt sich hierbei nicht um ein klassisches Einkaufszentrum.

¹⁵ Stadt + Handel (2015): Stellungnahme zu Auswirkungen einer FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg) auf das Planverfahren zum DOC in Remscheid-Lennep (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen). Dortmund (= kumulative Auswirkungsbewertung)

ihrem Gewicht für das Ergebnis des Gutachtens als deutlich geringer einzuschätzen. Die Veränderungen in der grundsätzlichen Bestandsstruktur am Sonderstandort Ruhrpark in Bochum sind vergleichsweise gering. Zudem wurde das optische Erscheinungsbild des Einkaufszentrums verbessert. Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche fand nicht statt. Es haben sich jedoch teilweise qualitativ hochwertige Anbieter neu angesiedelt. Zudem ist eine sortimentspezifische Flexibilisierung geschaffen worden. Insgesamt gesehen ist davon auszugehen, dass sich der untersuchungsrelevante Gesamtumsatz erhöht hat. Auch die Eröffnung des Ikea-Marktes in Wuppertal mit insgesamt 25.500 m² Gesamtverkaufsfläche ist für das Gesamtergebnis des Gutachtens nicht entscheidend, weil der Anteil der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche gemäß den textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan der Stadt Wuppertal „1202 - Einrichtungshaus Dreigrenzen“ bei maximal 1.800 m² liegen darf. Im Verhältnis zum Gesamtbestand in dem relevanten Sortiment GPK, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf, der von S+H mit rd. 100.000 m² Verkaufsfläche angegeben wird, ist dies entsprechend nur ein geringer Teil von rd. 2 %. Eine Nichtberücksichtigung hat keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis dieses Gutachtens.

Ein weiterer zusätzlicher Baustein ist der sogenannte Investoren-Kubus am Wuppertaler Döppersberg, der in den letzten Jahren nach langer Planungszeit schrittweise nun realisiert wird. Dort entstehen insgesamt rd. 8.000 m² Verkaufsfläche mit u. a. einem neuen Primärmarkt (mit rd. 3.200 m² Gesamtverkaufsfläche). Insgesamt ist in Wuppertal ein deutliches Verkaufsflächenwachstum zu beobachten. Die Gesamtverkaufsfläche des Zentrums soll durch den neuen FOC-Standort in Elberfeld nochmals ausgebaut werden.

Die geplante Eröffnung der sich in Bau befindlichen „StadtGalerie“ Velbert ist im Frühjahr 2019. Im Jahr 2012 untersuchte der Gutachter S+H das Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit. Hierbei wurde ein Sortimentspool von rd. 20.000 m² Gesamtverkaufsfläche untersucht. Insgesamt werden rd. 13.000 m² Verkaufsfläche in „DOC-Lennep-Sortimenten“ von dem Gutachter S+H aus einem sortimentspezifischen Verkaufsflächenpool als verträglich eingestuft (darunter maximal 8.000 m² Verkaufsfläche für Bekleidung). Für die Grundlagenuntersuchung wäre eine Einstellung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteile aus dem Pool nicht sachgerecht gewesen, weil kein politischer Beschluss zu dem Bebauungsplan vorgelegen hatte.

Hätte man im Laufe des Verfahrens (zwischen Februar 2015 bis Ende 2016) die Verkaufsflächen und Kaufkräfte jeweils aktualisiert, wäre aufgrund des Verkaufsflächenwachstums¹⁶ – insbesondere in dem Kernsortiment Bekleidung – in dem Untersuchungsraum davon auszugehen, dass sich die errechneten Auswirkungen für die Städte im Untersuchungsraum nicht negativ verändern würden. Vielmehr ist aufgrund der steigenden Gesamtumsätze in der Region und in den Innenstädten davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen auf die Innenstädte monetär verkleinern würden. Somit ist der Verzicht oder die Nichtberücksichtigung der genannten Betriebe zwischen 2015 und Ende 2016 ein zusätzlicher „worst case-Aufschlag“. Dies gilt insbesondere für die Planungen in Wuppertal-Elberfeld und die Rathaus-Galerie in Hagen. Hier ist entsprechend der vorgelegten Gutachten bei einer Realisierung des Vorhabens von einem deutlichen Umsatzplus auszugehen. Diesbezüglich ist auf den möglichen Kannibalisierungseffekt zwischen den Standorten Lennep und Elberfeld zu verweisen. In der Konsequenz ist für den Standort Lennep von geringeren Umsätzen auszugehen. In dieser Hinsicht ist die

¹⁶ u. a. Eröffnung und Planungen innerhalb des Verfahrenszeitraums von Shopping-Centern (in Hagen und Velbert) und sonstigen Betrieben (z. B. Ikea Wuppertal)

Nichtberücksichtigung des Standortes in Wuppertal ebenfalls ein weiterer zusätzlicher „worst case-Aufschlag“ für den Bestand.

Gesamtbewertung der Erhebungs-Datenbasis (zeitliche Komponente) für die Neuberechnung

S+H trifft in der Neuberechnung Annahmen zu planungsrechtlich abgesicherten relevanten Einzelhandelsansiedlungen (sog. angebotsseitige Marktveränderungen) im Untersuchungsraum und berücksichtigt die Einwände im Rahmen der Beteiligung bzw. der Klageschrift. Zu diesen angebotsseitigen Marktveränderungen gehören sowohl planungsrechtlich abgesicherte Einzelhandelsvorhaben (vgl. Urteil des OVG NRW Az.: 10 D 91/13.NE vom 01.12.2015), die sich mit einem vergleichbaren Betriebs- und / oder Sortimentskonzept und in einem engen zeitlichen Rahmen auf gleiche Teile des zu betrachtenden Untersuchungsraums auswirken, als auch potentielle Betriebsaufgaben (vgl. Urteil des OVG NRW Az.: 7 D 96/14.NE vom 28. September 2016).

Die aufgezählten Vorhaben (u. a. Primark, FOC Wuppertal) sind zum größten Teil seit Jahren bekannt. Über den vergleichsweise langen Zeitraum zwischen der Erhebung der Daten zum Grundlagengutachten bis zur Veröffentlichung der Neuberechnung fand eine Konkretisierung der jeweiligen Projekte statt. So haben diese eine entsprechende planungsrechtliche Sicherheit erlangt. Im Sinne der rechtlich geforderten Vorgabe zur Modellierung einer Wirkungsanalyse¹⁷ ist davon auszugehen, dass die genannten Vorhaben realisiert werden und somit einen entsprechenden Angebotsbestand im Untersuchungsraum darstellen. Teilweise sind die Projekte bereits in der Realisierung weit fortgeschritten. So steht die Eröffnung der StadtGalerie Velbert zeitnah bevor. In Wuppertal sind die Planungen durch eine Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt mit rd. 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche gesichert.

Eine Realisierung eines Outlets in der Stadt Solingen ist seit Jahren unklar. Es besteht zwar Planungsrecht für zentrenrelevanten Einzelhandel, jedoch ist weiterhin unklar (Stand: 01/2019), ob das Projekt realisiert wird oder durch andere Einzelhandelsnutzungen belegt wird. Eine summarische Bewertung ist unter den Voraussetzungen nicht sachgerecht und könnte bei der Einstellung einer falschen Betriebsform in das Gravitationsmodell zu falschen Aussagen zu den Auswirkungen im Untersuchungsraum und insbesondere für den Nahbereich führen. Aus diesem Grund ist es verständlich, dass auf eine Aufnahme der Planung als Bestandsfläche seitens des Gutachters S+H verzichtet wurde. Der Planungsstand ist weiterhin vage und auch perspektivisch für die Untersuchung zum DOC Remscheid nicht bewertbar.

Eine solche Betrachtung entspricht dem rechtlich geforderten worst case-Ansatz und ist aus der Sicht von Junker + Kruse plausibel. Im Vergleich zum Grundlagengutachten liegt eine deutlich aktuellere Bestandserhebung vor, die auch die relevanten angebotsseitigen Marktveränderungen berücksichtigt.

¹⁷ vgl. Urteil des OVG NRW Az.: 10 D 91/13.NE vom 01.12.2015

8 Flächenproduktivitäten des DOC Remscheid

Mit der Veröffentlichung des aktualisierten Junker + Kruse Gutachtens für das DOC in Ochtrup aus März 2017 lag eine neue öffentliche Datenquelle sowie Informationen zu Umsätzen aus dem Geschäftsjahr 2016 des Betreibers vor. Für die ergänzende Stellungnahme vom 9.10.2015 als auch für das Grundlagengutachten waren diese Zahlen noch nicht bekannt. Daher konnten sie auch nicht verwendet werden. Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurden am 16.11.2016 und somit rd. vier Wochen vor dem Beschluss neue Gesamtumsatzergebnisse durch McArthurGlen in einer Pressemitteilung veröffentlicht¹⁸.

Die Berücksichtigung der neuen und öffentlich zugänglichen Flächenproduktivitäten aus Ochtrup in der Neuberechnung ist sachgerecht. Allerdings ist eine direkte eins zu eins Übertragung des Standortes Ochtrup mit dem neuen Standort in Lennep nicht veranlasst. Beide Standorte verfügen über unterschiedliche standortspezifische Rahmenbedingungen. Ochtrup ist zudem seit vielen Jahren am Markt etabliert und befindet sich in einer anderen siedlungsräumigen „Gesamtgemengelage“. Somit sind in Kenntnis der Umsatzentwicklung von McArthurGlen insgesamt und des Standortes Ochtrup die Flächenproduktivitäten neu zu bewerten und entsprechend in das Berechnungsmodell und in die anschließende Bewertung einzustellen. Hinzu kommt, dass für einen Großteil des Jahres 2018 neue Umsatzentwicklungszahlen für den Standort in Ochtrup vorliegen, die keinen weiteren deutlichen Anstieg belegen, sondern einen sehr geringen Umsatzzuwachs im Vergleich zum Vorjahr ausweisen.

Auf Basis einer detaillierten Marktpotentialanalyse kommt S+H zu dem Ergebnis, dass diese Umsatzzahlen aufgrund der ökonomischen Rahmenbedingungen in Remscheid im Sinne der 90-Minuten Isochrone vergleichbar sind. Aufgrund der abflachenden Entwicklung der Umsatzzahlen seit 2016 in Ochtrup werden von dem getätigten Sicherheitsaufschlag (dort 20 % auf die gerundeten Flächenproduktivitäten) in Ochtrup 5 %-Punkte subtrahiert. Junker + Kruse hält diese Vorgehensweise – auch im Hinblick auf die jüngste Umsatzentwicklung – für schlüssig und sachgerecht. Die sortimentspezifischen Umsatzzahlen für das Jahr 2017 liegen dem Büro Junker + Kruse im Detail vor. Für das Jahr 2018 liegen noch keine abschließenden sortimentspezifischen Zahlen vor. Es ist jedoch bis August 2018 kein deutlicher Anstieg des Gesamtumsatzes erkennbar.

Für die Neuberechnung werden aus Sicht von Junker + Kruse valide Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt, die aufgrund des darüber hinaus angesetzten Sicherheitsaufschlages gegenüber den „Ochtrup-Zahlen“ einen realitätsnahen worst case-Ansatz darstellen.

9 Flächenproduktivitäten im Angebotsbestand im Untersuchungsraum

Junker + Kruse hat sowohl im Grundlagengutachten als auch in der Neuberechnung die Flächenproduktivitäten im Angebotsbestand überschlägig auf ihre Plausibilität überprüft. Der Fokus

¹⁸ Quelle: Pressemitteilung der McArthurGlen vom 16.11.2016; zu finden unter: <https://www.presseportal.de/pm/118875/3484988>

richtete sich hier insbesondere auf die von Grooterhorst 2017 kritisierten Flächenproduktivitäten in der Stadt Wuppertal und den Hauptgeschäftsbereich von Elberfeld.

Diesbezüglich ist nochmals drauf hinzuweisen, dass diese Bewertung auf gutachterlichen Erfahrungswerten sowie durch entsprechende Ortskenntnisse in einem Teilraum des Untersuchungsraumes stattfand. Der konkrete qualitative Angebotsbestand für den gesamten Untersuchungsraum der beiden Berechnungen lag Junker + Kruse nicht vor.

– Grundlagengutachten –

Der Standort Wuppertal-Elberfeld (nicht die Gesamtstadt Wuppertal) verfügt laut S+H in dem Hauptgeschäftsbereich im Bekleidungsbereich über eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.700 Euro pro m² Verkaufsfläche. Im gesamten Untersuchungsraum liegt diese bei rd. 3.100 Euro pro m² Verkaufsfläche. Aufgrund der teilweise großformatigen Angebotsausstattung in Form von verschiedenen Einkaufszentren, einem Warenhaus sowie hochwertigen Bekleidungshäusern (u. a. P&C) ist diese Flächenproduktivität grundsätzlich realistisch. Im Vergleich zu den anderen Städten in dem Untersuchungsraum hat Elberfeld zum Zeitpunkt der Bestandserhebung, gemäß den Bestandsdaten von S+H, eines der größten Verkaufsflächenangebote. Die Elberfelder Innenstadt hebt sich dabei jedoch nicht überdurchschnittlich von den Innenstädten in Bochum oder Hagen ab. Insgesamt wird die durchschnittliche Flächenproduktivität von S+H als sachgerecht beurteilt.

Auch in den anderen Sortimenten lagen die angesetzten Flächenproduktivitäten in einem plausiblen Bereich. Deutliche und vor allem ergebnisrelevante Abweichungen sind nicht erkennbar.

– Neuberechnung –

Im Vergleich zu dem Grundlagengutachten sind die Flächenproduktivitäten im Angebotsbestand teilweise deutlich geringer. S+H berücksichtigt die Prognosen / Studien des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) / Handelsverband Deutschland e. V (HDE) zum Rückgang der Umsätze im Einzelhandel in einzelnen Sortimenten. Hierbei geht S+H davon aus, dass im stationären Einzelhandel aufgrund diverser Rahmenbedingungen (u. a. auch durch den Online-Handel) von einer rückläufigen Entwicklung auszugehen ist. Aufgrund dessen liegen die angesetzten Flächenproduktivitäten an einzelnen Standorten zum Teil deutlich unter dem Grundlagengutachten. So liegt die Flächenproduktivität für den Bekleidungsbereich in Elberfeld bei rd. 3.400 Euro pro m² Verkaufsfläche und somit rd. 8 % unter der aus dem Grundlagengutachten. Grundsätzlich ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass sich auch die Realisierung des Wuppertaler FOC negativ auf die anderen Bestandsbetriebe im Elberfelder Hauptgeschäftsbereich auswirken wird.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität im Bekleidungsbereich im Untersuchungsraum liegt bei rd. 3.000 Euro pro m² Verkaufsfläche und somit rd. 3 % unter dem Bestandsgutachten. Somit findet keine „Überbewertung“ des betroffenen Bestandes statt, was wiederum Auswirkungen auf das Ergebnis hätte. Die Gefahr einer Nivellierung der absatzwirtschaftlichen Ergebnisse besteht somit nicht.

Auch in den anderen Sortimenten liegen die angesetzten Flächenproduktivitäten in einem plausiblen Bereich. Deutliche und vor allem ergebnisrelevante Abweichungen sind nicht erkennbar. Insgesamt gesehen können die Flächenproduktivitäten in der Neuberechnung im Bestand als

unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Es handelt sich somit durch diese dynamische Betrachtungsweise nochmals um einen worst case-Parameter, den S+H hier zum Ansatz gebracht hat.

Sowohl für die Neuberechnung als auch im Grundlagengutachten wurden aus Sicht von Junker + Kruse nachvollziehbare Flächenproduktivitäten für den Bestand zu Grunde gelegt.

10 Konkurrenzsituation durch andere FOC Standorte

Bei einem FOC / DOC handelt es sich weiterhin um eine vergleichsweise „seltene“ Betriebsform des deutschen Einzelhandels. Eine Übertragung der standortspezifischen Erfahrungswerte von anderen FOC Standorten auf den Lennep Standort ist daher nicht möglich, jedoch kann hilfsweise auf mittlerweile vorliegende gutachterliche Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. Dies ist üblich und im Fall des Ansiedlungsvorhabens zur Einschätzung und Modellierung des Untersuchungsraums bzw. Einzugsgebietes auch sinnvoll.

Sowohl im Grundlagengutachten als auch in der Neuberechnung findet eine Würdigung der Wettbewerbssituation durch andere FOC Standorte durch S+H statt. Im Laufe des Verfahrenszeitraumes hat sich die Planungssicherheit bei zahlreichen Projekten konkretisiert.

Dazu zählen folgende FOC Vorhaben in Deutschland:

- FOC Duisburg: Die Vorhabenplanung wurde auf Basis eines Bürgerentscheides im September 2017 beendet
- FOC Werl: Die Vorhabenplanung wurde durch ein Urteil des OVG Münster im November 2018 beendet
- FOC Montabaur: Das FOC wurde am 30.07.2015 eröffnet
- FOC Bad Münstereifel: Das FOC wurde am 14.8.2014 eröffnet
- FOC Wuppertal: Es besteht ein Bauvorbescheid (1. Bauabschnitt) mit 10.000 m² Verkaufsfläche vom 18.6.2015 und seit dem 22.12.2016 eine Baugenehmigung der Stadt Wuppertal mit der Vorhabenbezeichnung „Nutzungsänderung der ehem. Bundesbahndirektion in ein Factory-Outlet-Center und ein Hotel“
- FOC Königswinter: Die Planungen wurden seitens der Stadt Königswinter Ende 2015 beendet

Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland ist zudem die Planung des FOZ in Zevenaar (Niederlande) von Bedeutung. Dieses FOC soll im Jahr 2021 eröffnet werden. Vorweg ist festzustellen, dass sich außer dem Wuppertaler Standort keiner dieser FOC Standorte innerhalb der 30-Minuten-Isochrone befindet. Da sich die eigentliche Umsatzumverteilung auf diesen Bereich bezieht und die genannten Standorte sich nicht innerhalb dieser Zone befinden, ist eine Einstellung der Planvorhaben in die Berechnung nicht erforderlich. Bereits in dem Grundlagengutachten würdigt S+H die zum Zeitpunkt der Erstellung bzw. Veröffentlichung vorhandenen Informationen zu den jeweiligen Planungsständen (vgl. dazu S. 16, S. 66 ff). Im Laufe des Verfahrens wurden somit die beiden FOC in Montabaur und Bad Münstereifel eröffnet. Diesen Umstand

bewertet Stadt + Handel im dem Grundlagengutachten mit einem zusätzlichen Sicherheitsaufschlag auf die Umsatzherkunft aus Zone I (30 Min.).

Junker + Kruse hat verschiedene Iso-Distanzen um die deutschen FOC Standorte in Montabaur und Bad Münstereifel berechnet. Es ist deutlich erkennbar, dass die Zone 1 (30 Min.) des Lennep Standortes einen sehr geringen Überschneidungsbereich mit einer 60-Minuten-Fahrzeit-Isochrone der Standorte in Montabaur und Bad Münstereifel aufweist. Dies gilt insbesondere für eine 30-Minuten-Isochrone um die beiden genannten Standorte. Lediglich im 90-Minuten-Bereich ist eine markante Überschneidung mit der Zone 1 von Lennep vorhanden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich alle drei Standorte mit ihren einzelnen Zonen und Einzugsgebieten rein räumlich betrachtet in der Region „Köln-Bonn-Niederrhein“ treffen. Es ist daher anzunehmen, dass sich der Umsatzanteil dieser Kunden auf verschiedene FOCs verteilt. Für den Standort Lennep und seine Zone 1 sind die Auswirkungen deutlich geringer, weil sich dieser Bereich nur sehr geringfügig mit der Zone 1 überschneidet. Diesbezüglich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass sich mit dem Markteintritt eines Konkurrenten in seinen Einzugsbereich (Zonen I bis III) zwar möglicherweise der Umsatzanteil im Nahbereich leicht erhöht, jedoch auch durch die Konkurrenzbetriebe sich der Gesamtumsatz des Standortes negativ verändert. In der Folge relativieren sich die Auswirkungen auf den Nahbereich der Zone 1.

Es ist festzustellen, dass die Projekte in Duisburg und Königswinter zwischen 2015 bis 2017 aufgegeben wurden. Das Projekt in Werl wurde in der ersten Instanz (2017) und Ende 2018 durch Gerichtsurteile gestoppt. Insgesamt war eine Berücksichtigung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes nicht sachgerecht, weil keine Planungssicherheit bestand. Auch für die Neuberechnung ist eine Einstellung / Berücksichtigung nicht sachgerecht.

Für das Wuppertaler FOC wurde eine kumulative Auswirkungsbewertung durch S+H im Oktober 2015 vorgenommen. Für die Neuberechnung im Dezember 2018 wurde der planungsrechtlich gesicherte Stand des 1. Bauabschnittes mit rd. 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche als vorhandener Angebotsbestand eingestellt. Aufgrund des planungsrechtlichen Standes und dem Planungsfortschritt wäre eine gänzliche Auslassung des Projektes nicht sachgerecht und würde auch nicht den Anforderungen der angebotsseitigen Marktveränderungen entsprechen.

Diesbezüglich ist plausibel davon auszugehen, dass sich bei einer Realisierung des Wuppertaler FOC durch die Nähe zum Remscheider Standort eine deutliche Intensivierung des Wettbewerbs eintritt. Dadurch sind Kannibalisierungseffekte, die sich negativ auf den Umsatz des FOC Remscheids auswirken werden, zu erwarten. Allerdings wird er im Rahmen der Neuberechnung durch S+H nicht zum Ansatz gebracht. Es handelt sich somit um einen gewichtigen worst case-Parameter innerhalb der Neuberechnung.

Für die Neuberechnung hat S+H einen modifizierten Untersuchungsraum unter Würdigung der Einwender vorgelegt (siehe Kapitel 5). Aus Sicht von Junker + Kruse ist der abgeleitete Untersuchungsraum und der umverteilungsrelevante Umsatzanteil für das DOC Remscheid insgesamt plausibel. Ergebnisrelevante Abweichungen in den eingestellten Parametern bestehen nicht. Der Ansatz entspricht auch dem rechtlich geforderten realitätsnahen worst case-Ansatz und blendet etwaige Kannibalisierungseffekte bei einer Realisierung des Wuppertaler FOC aus. Dadurch wird der worst case-Ansatz der Neuberechnung sogar noch verstärkt.

11 Methodik der Umsatzumverteilung in beiden Gutachten

Nachfolgend wird die methodische Plausibilität der errechneten Umsatzumverteilung in den einzelnen Sortimenten geprüft. Außen vor bleibt bei dieser Betrachtung der qualitative Bestand (dieser liegt dem Büro Junker + Kruse für keinen Standort vor). Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen wurde durch Junker + Kruse eine exemplarische Ortsbesichtigung im Januar 2019 im Nahbereich des Vorhabenstandortes durchgeführt. Hierzu zählten insbesondere die angrenzenden Kommunen (u. a. in Wermelskirchen, Hückeswagen, Radevormwald), die aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort stärker betroffen sein könnten als Standorte in den Randbereichen des Untersuchungsraumes.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass sich die Betroffenheit eines Zentrums / eines Standortes nicht alleine an der Distanz zum Vorhabenstandort richtet, sondern sich aus zahlreichen Faktoren zusammensetzt. Dazu zählen insbesondere der vorhandene quantitative und qualitative Angebotsbestand sowie strukturelle Rahmenbedingungen (u. a. auch die Nachfrageseite). Dem Gutachter (hier: S+H) obliegt auch die individuelle Einschätzung zur Attraktivität der einzelnen Standorte und damit auch zur Gewichtung des Bestandes. Ob oder wie eine vorgenommene Gewichtung vorgenommen wurde, lässt sich nicht alleine über die Gegenüberstellung von Umsatzanteil und Umsatzumverteilungen verifizieren. Entscheidend ist u.a. die Attraktivität, die Angebotsüberschneidung, Entfernung zum Vorhabenstandort und die Standortkommune in ihren nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Sowohl im Grundlagengutachten als auch in der Neuberechnung nimmt der Gutachter S+ H auf Basis des Gravitationsmodells eine eigenständige und gewichtete Berechnung vor, die die oben aufgeführten Annahmen miteinbezieht. Eine konsequente proportionale und damit methodisch falsche Umsatzumverteilung, wie sie Grooterhorst 2017 für die Sortimente Bekleidung und Schuhe / Lederwaren in seiner Klageschrift kritisiert, ist in beiden Gutachten nicht zu erkennen.

Auch wurde ein unterschiedlicher Beurteilungsmaßstab zwischen den Sortimenten angewendet. Hierbei haben die Standorte und Zentren aufgrund des Angebotsbestandes eine deutlich andere Attraktivität. So wäre es sachlich unplausibel, den gleichen Attraktivitätsfaktor z. B. für den Bekleidungsbereich und den Bereich Schuhe / Lederwaren anzusetzen. Es handelt sich zunächst um zwei verschiedene Sortimente, die über verschiedene Kernsortimentsanbieter verfügen. Es sind somit quantitative und qualitative Unterschiede zwischen den Sortimenten vorhanden. Entsprechend ist auch die Betroffenheit im Vergleich zum Bekleidungsbereich eine andere.

Sowohl für die Neuberechnung als auch im Grundlagengutachten ist aus der Sicht von Junker + Kruse kein methodischer Mangel bei der Anwendung des Gravitationsmodells erkennbar.

12 Ergebnisse der Umsatzumverteilung in der Neuberechnung

Üblicherweise wird im Rahmen von städtebaulichen Wirkungsanalysen auf Prognosen, die sich mit einer möglichen Umlenkung der Kaufkraftströme und den hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen befassen, zurückgegriffen. Die Analysen bewerten mögliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich. Dabei stehen in erster Linie die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Fokus der Untersuchung. Nach einschlägigen Gerichtsurteilen (u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07)

kann ein Maßstab zur Beurteilung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der ermittelte Kaufkraftabfluss sein.

Grundsätzlich geht es um den Nachweis der möglichen Auswirkungen, die mittels einer Operationalisierung des Einzelfalls abgestellter Prognose ermittelt werden sollen. Ein Orientierungsansatz dieser Prognose kann der zu erwartende Kaufkraftabfluss sein. Es sind jedoch auch die Entwicklungsperspektiven der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und ihre städtebaulichen Zielvorstellungen zum Erhalt bzw. zur Entwicklung zu berücksichtigen.¹⁹

Nachfolgend werden die Berechnungsergebnisse der Neuberechnung für die Leitsortimente des Planvorhabens hinsichtlich ihrer Plausibilität bewertet:

– Bekleidung –

Gegenüber dem Grundlagengutachten sind im Kernsortiment „Bekleidung“ keine größeren Veränderungen ersichtlich. Aufgrund des geringeren monetären umsatzumverteilungsrelevanten Anteils um rd. 15 % sowie des deutlich kleineren Untersuchungsraumes sind die Ergebnisse vergleichbar. „Neu“ hinzugekommen ist der Standort „DOC Wuppertal“ als einzelne Lage innerhalb des Elberfelder Hauptgeschäftsbereiches. Zwar liegt der potentielle Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Elberfeld, jedoch stellt der geplante Betrieb aufgrund seiner konzeptionellen Ausrichtung einen deutlichen Unterschied zu dem heutigen Besatz der Elberfelder City dar. Würde man den potentiellen leistungsstarken Standort lagebezogen dem Hauptgeschäftsbereich rechnerisch zuschlagen, würde dies zu einer „Verwässerung“ der Auswirkungen auf den derzeit vorhandenen Besatz führen. Sachgerecht klammert die Neuberechnung von S+H diesen Umstand nicht aus. Grundsätzlich plausibel erscheint auch die prognostizierte Umsatzumverteilung für den Standort „DOC Wuppertal – Baustufe 1“ von S+H mit 9 % bzw. rd. 7 Mio. Euro. Der Standort stellt innerhalb des gesamten Untersuchungsraumes den zukünftig größten Konkurrenzstandort dar, der entsprechend die größte Vergleichbarkeit mit dem Remscheider DOC hat.

Die errechnete Gesamtbelastung ist vor dem Hintergrund der Gesamtattraktivität des Elberfelder Hauptzentrums mit dann über rd. 70.000 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche in Relation zu setzen. Sollte es zu Auswirkungen auf das FOC Wuppertal kommen, handelt es sich aufgrund der konzeptionellen Ausrichtung des Standortes um wettbewerbliche Auswirkungen, die nicht zu Lasten der städtebaulichen Gesamtqualität gehen.

Insgesamt gesehen ist aufgrund der prognostizierten Umsatzumverteilungen in dem Kernsortiment Bekleidung kein negativer oder ergebnisrelevanter Unterschied zu dem Grundlagengutachten erkennbar. Die Ergebnisse aus der Neuberechnung in dem Kernsortiment „Bekleidung“ sind aus Junker + Kruse Sicht belastbar.

Die Einschätzungen sind grundsätzlich nachvollziehbar und bestätigen das Grundlagengutachten aus dem Jahr 2015. Aufgrund dessen ist auch davon auszugehen, dass die Grundaussage der Bewertung hinsichtlich einer städtebaulichen Verträglichkeit weiter Bestand hat.

¹⁹ u. a. Bönker/Bischopink (2013): Baunutzungsverordnung: BauNVO mit Immissionsschutzrecht | PlanZV | Ergänzende Vorschriften. Baden-Baden. S. 354 ff

– Schuhe / Lederwaren –

Gegenüber dem Grundlagengutachten ist im Sortiment „Schuhe / Lederwaren“ ein Anstieg der prognostizierten Umsatzumverteilungen erkennbar. Dieser begründet sich insbesondere mit einem rd. 25 % höheren umsatzumverteilungsrelevanten monetären Anteil in diesem Sortiment. Von dem höchsten Anstieg betroffen ist dabei überwiegend die Vorhabenkommune Remscheid selbst. Die anderen Kommunen im Untersuchungsraum weisen weiterhin ähnliche prognostizierte Umsatzumverteilungswerte, wie sie bereits 2015 ermittelt wurden, auf.

Insgesamt gesehen ist aufgrund der prognostizierten Umsatzumverteilungen in dem Sortiment „Schuhe / Lederwaren“ kein ergebnisrelevanter Unterschied zu dem Grundlagengutachten erkennbar. Zwar sind die prognostizierten Umsatzumverteilungen leicht höher, jedoch betrifft dies Standorte, die über eine entsprechend gute und starke Angebotsausstattung verfügen. Die Ergebnisse aus der Neuberechnung in dem Sortiment „Schuhe / Lederwaren“ sind aus Junker + Kruse Sicht belastbar.

Die Einschätzungen sind grundsätzlich nachvollziehbar und bestätigen das Grundlagengutachten aus dem Jahr 2015. Aufgrund dessen ist auch davon auszugehen, dass die Grundaussage der Bewertung hinsichtlich einer städtebaulichen Verträglichkeit weiter Bestand hat.

– Sportartikel –

Gegenüber dem Grundlagengutachten ist im Sortiment „Sportartikel“ ein Anstieg der prognostizierten Umsatzumverteilungen erkennbar. Dieser begründet sich insbesondere mit einem rd. 30 % höheren umsatzumverteilungsrelevanten monetären Anteil in diesem Sortiment. Von dem höchsten Anstieg betroffen ist dabei überwiegend die Vorhabenkommune Remscheid selbst. Die anderen Kommunen im Untersuchungsraum weisen weiterhin ähnliche prognostizierte Umsatzumverteilungswerte, wie sie bereits 2015 ermittelt wurden, auf.

Aufgrund der speziellen Erhebungsmethodik in diesem Sortiment betreffen die Auswirkungen größere Sportfachgeschäfte, die ein entsprechendes Angebot an Sportartikeln bereitstellen. Ausgeklammert wurden bei der Erhebungsmethode die markenbezogene, straßentaugliche Bekleidung. Gleiches gilt für den Schuhbereich. Somit fand eine Umsatzumverteilung nur auf einen Teil des Sortimentes eines Sportanbieters statt. Es ist plausibel davon auszugehen, dass bei einer üblichen Erhebungssystematik im Sportartikelbereich die ermittelten Umsatzumverteilungen an den einzelnen Standorten kleiner wären.

Insgesamt gesehen ist aufgrund der prognostizierten Umsatzumverteilungen in dem Sortiment „Sportartikel“ kein ergebnisrelevanter Unterschied zu dem Grundlagengutachten erkennbar. Zwar sind die prognostizierten Umsatzumverteilungen leicht höher, jedoch betrifft dies Standorte, die über eine entsprechend gute und starke Angebotsausstattung in dem Sortiment verfügen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass heutige Sportanbieter über ein vergleichsweise breites Angebot aus Bekleidung und Schuhen verfügen. Die vorgenommene Umsatzumverteilung bezieht sich hierbei nur auf einen Teil des Angebotes. Es ist aufgrund der prognostizierten geringen monetären Belastung in diesem Sortiment davon auszugehen, dass die Grundaussage der Bewertung hinsichtlich einer städtebaulichen Verträglichkeit weiter Bestand hat. Zudem unterscheidet sich das Fachangebot eines solchen Marktes deutlich von dem in einem FOC, welches u. a. eine deutlich geringe Spezialisierung und weniger Serviceleistung aufweist.

13 Fazit

- Im Rahmen des Klageverfahrens gegen die Ansiedlung des DOC Remscheid wurden Argumente vorgetragen, die das Büro Stadt + Handel in einer Neuberechnung der Verträglichkeitsuntersuchung würdigt. Diese Neuberechnung wurde im Februar 2019²⁰ vorgelegt.
- Junker + Kruse hat die ergebnisrelevanten Eingangsparameter der Neuberechnung (u. a. Größe des Untersuchungsraumes, Flächenproduktivitäten des DOC Remscheid etc.) hinsichtlich ihrer Plausibilität geprüft.
- Die Datengrundlage von S+H für das Grundlagengutachten als auch für die zusätzliche kumulative Auswirkungsbewertung war zum Satzungsbeschluss des relevanten Bebauungsplanes zum DOC Lennep rd. 3 Jahre alt. Aufgrund des großen Untersuchungsraumes und der langen Zeitspanne zwischen der Datenerhebung und dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sind Marktveränderungen eingetreten. Junker + Kruse kommt nach einer Internetrecherche sowie der Überprüfung der einzelnen relevanten Planungen zu der Erkenntnis, dass die Nichtberücksichtigung von einzelnen Planungen und Standorten keinen ergebnisrelevanten Einfluss auf das Grundlagengutachten von S+H gehabt hätte. Untersuchungsrelevante – insbesondere negative – Veränderungen sind nicht zu erkennen. Größere Geschäftsaufgaben (z. B. von Warenhäusern) oder eine merkliche negative Entwicklung konnten auf Basis der Internetrecherche in diesem Zeitraum (Mai 2013 bis Dezember 2016) nicht beobachtet werden. Die aufgezeigten marktseitigen Veränderungen sind daher insgesamt nicht ergebnisrelevant, weil die Nichtberücksichtigung der Planungen (als Bestand) sowie von neuem Einzelhandelsbestand (z. B. in Hagen) einen zusätzlichen worst case-Aufschlag darstellt.
- Für die Neuberechnung fand eine leicht modifizierte Verkaufsflächenerhebung in einem veränderten Untersuchungsraum im Jahr 2018 statt. Insgesamt gesehen liegt für die Neuberechnung aus Sicht von Junker + Kruse eine belastbare Datengrundlage für die Nachfrage- und Angebotsseite vor, die zukünftige relevante Veränderungen (u. a. das Wuppertaler FOC und die StadtGalerie in Velbert) berücksichtigt.
- Auch die Neueröffnung von FOC-Standorten bzw. Planungen zu Neuansiedlungen in Deutschland und im Ausland haben aus Sicht von Junker + Kruse keinen Einfluss auf die Verkleinerung oder Neuausrichtung der Isochrone bzw. der Zonen-Einteilung. Größtenteils wurden die Pläne zur Neuansiedlung von FOCs aufgegeben (u. a. in Duisburg und Königswinter) oder wurden gerichtlich untersagt (Werl). Insgesamt plausibel ist die Einteilung der drei Zonen als potentiell Einzugsgebiet des Lennep DOC. Eine 30-Minute-Isochrone ist diesbezüglich als Untersuchungsraum sachgerecht. Relevante Auswirkungen auf die Zone 1 des Lennep Standortes sind aufgrund der Fahrzeit sowie der vergleichsweise geringen Überlappung des Gesamteinzugsbereiches zu anderen FOC-Standorten gering. Eine 30-Minuten-Isochrone um den Vorhabenstandort ist für Lennep sachgerecht. Dies gilt auch für den gewählten Umsatzanteil von 50 % aus der Zone 1 (30 Minuten).

²⁰ Stadt + Handel (2019): Verträglichkeitsanalyse für ein DOC in der Stadt Remscheid - Hauptband. Dortmund. (= Neuberechnung)

- Gegenüber dem Grundlagengutachten wurde der Untersuchungsraum deutlich verkleinert und eine Berechnung von unterschiedlichen Isochronen mit verschiedenen Programmen und Methoden durchgeführt. Dabei wurde auch die von Junker + Kruse erstellte Isochrone zur Ableitung des Untersuchungsraumes verwendet. Insgesamt sind die Größe und die Einbeziehung der Standorte und Zentren überwiegend plausibel. Eine Ausnahme bildet der Siedlungsraum der Stadt Köln, der jedoch aufgrund des geringen Anteils am Gesamtuntersuchungsraum keinen ergebnisrelevanten Einfluss hat.
- Die prägnanteste Änderung zum Grundlagengutachten sind zum Teil deutlich höhere Flächenproduktivitäten für die Umsatzschätzung des DOC Remscheid. Hierbei greift S+H auf öffentlich zugängliche sortimentspezifische Umsatzzahlen für den DOC Standort in Ochtrup zurück, die nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 657 am 13.12.2016 für das DOC Remscheid veröffentlicht wurden. Aufbauend darauf leitet S+H eine individuelle Umsatzschätzung für den Standort in Remscheid ab. Dazu greift S+H auf verschiedene empirische und methodische Quellen zurück, die insgesamt sachgerecht und plausibel sind. Insbesondere ist durch die Vorlage weiterer aktueller Umsatzzahlen aus Ochtrup ersichtlich, dass die Umsatzentwicklung in den letzten Monaten eher stagniert ist. Der vorgenommene Sicherheitsaufschlag von 15 % bis zu einer möglichen Marktreife bis 2022 erscheint deshalb plausibel.
- Im Vergleich zum Grundlagengutachten ändert S+H den umverteilungsrelevanten Anteil auf 45 %. Dies wird insbesondere mit den ökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Konkurrenzsituation begründet. Die Ausführungen zu der Verringerung des Anteils sind nach Meinung von Junker + Kruse plausibel. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Realisierung des Wuppertaler FOC diesen Anteil in der Zone 1 weiter nach unten korrigieren wird.
- Auch die angesetzten Flächenproduktivitäten im untersuchungsrelevanten Angebotsbestand sind sachgerecht. Im Rahmen einer dynamischen Betrachtung passt S+H die Umsätze der Standorte auf Basis von wissenschaftlichen Studien in Verbindung mit eigenen Ortskenntnissen für das Jahr 2022 an. Die prognostizierten Umsätze sind niedriger als zum Erhebungszeitpunkt. Insgesamt ist diese Herangehensweise plausibel und stellt aufgrund niedrigerer Umsatzzahlen einen zusätzlichen worst case-Aufschlag dar. Junker + Kruse beurteilt die angesetzten Flächenproduktivitäten im Bestand als unterdurchschnittlich.
- Grooterhorst 2017 kritisiert methodische Ungenauigkeiten bei der Gewichtung von einzelnen Standorten sowie die daraus resultierende nicht sachgerechte Anwendung des Gravitationsmodells nach Huff. Eine methodisch nicht sachgerechte Berechnung ist sowohl im Grundlagengutachten als auch in der Neuberechnung nicht zu erkennen.
- Auf Basis der geprüften und plausibilisierten relevanten Parameter der Neuberechnung liegt insgesamt gesehen nach der Einschätzung von Junker + Kruse eine belastbare Abwägungsgrundlage mit der Neuberechnung vor, die das Abwägungsergebnis des Satzungsbeschlusses bestätigt.