

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses in Dresden-Neustadt

**Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros
BBE Handelsberatung GmbH
Erfurt**

Sebastian Kocyan

Stefan Kruse

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
D-44137 Dortmund
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 43
www.junker-kruse.de
April 2014

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Bewertung der Auswirkungsanalyse der BBE.....	4
2.1	Verkaufsflächen, Flächenproduktivität und Umsätze des Vorhabens.....	4
2.2	Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens und Annahmen zur Umsatzherkunft.....	8
2.3	Angebots- und Nachfrageanalyse	9
2.4	Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens für die untersuchte Dimensionierung	11
2.5	Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	12
2.6	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.....	15
2.7	Kompatibilität mit den Vor- und Maßgaben des Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Dresden	17
3	Fazit	19

1 Ausgangslage

In der Landeshauptstadt Dresden bestehen im Stadtteil Neustadt Absichten auf dem Gelände des alten Leipziger Bahnhofs ein SB-Warenhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.600 m² (inklusive der in diesem Rahmen üblichen Konzessionärsflächen) sowie ergänzende nicht-zentrenrelevante Fachmarktnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu maximal rd. 2.400 m² anzusiedeln.

Die Größenordnungen der geplanten Vorhaben erfordern eine städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO) und Erfordernisse (Auswertung jüngster Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung) detaillierte Aussagen zu möglichen negativen städtebaulichen wie versorgungsstrukturellen Auswirkungen liefert. Eine entsprechende Untersuchung wurde im Juni 2013 im Auftrag der Globus SB-Warenhaus Holding GmbH & Co KG von der BBE Handelsberatung, Erfurt (im Folgenden kurz: BBE) vorgelegt:

BBE (2013): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses in Dresden Neustadt. Erfurt.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten (Food Kernsortiment und Non-Food Randsortimente) keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie keine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche erwarten lässt, zudem mit den landesplanerischen Vor- und Maßgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist und folglich unter raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten als grundsätzlich verträglich einzustufen sei.

Zur Überprüfung dieses Ergebnisses sowie zur Plausibilisierung des Gutachtens hat das Büro Junker + Kruse, Dortmund die nachfolgende Stellungnahme erarbeitet. Die Prüfung bezieht sich dabei unter anderem auf die gewählte Methodik, die eingestellten Eingangsparameter sowie die dargestellte Argumentationslinie. Im Ergebnis wird eine Aussage zu der Frage getroffen, ob die im Juni 2013 durch das Büro BBE vorgelegte Auswirkungsanalyse eine sachgerechte Abwägung der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Vorhabenauswirkungen im Rahmen eines sich zukünftig noch anschließenden Bauleitplanverfahrens ermöglicht. Es ist dabei nicht Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme, eine eigenständige Verträglichkeitsanalyse zu dem o. a. Planvorhaben durchzuführen.

Des Weiteren untersucht die vorliegende Stellungnahme die Kompatibilität des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden sowie die Kompatibilität mit den aktuellen landesplanerischen Zielvorgaben zur Steuerung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels im Freistaat Sachsen.

2 Bewertung der Auswirkungsanalyse der BBE

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

2.1 Verkaufsflächen, Flächenproduktivität und Umsätze des Vorhabens

Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang, ob bezüglich der Rahmendaten des Vorhabens, als wesentliche Eingangswerte der Auswirkungsanalyse, seitens des Gutachters plausible Annahmen getroffen wurden. Dies betrifft insbesondere die Fragestellung, ob die resultierenden Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze des Vorhabens als entscheidende Eingangsparameter der Wirkungsanalyse plausibel und der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case“¹ angemessen sind.

Bewertung der Annahmen zu den Vorhabenverkaufsflächen:

- Entsprechend den einleitenden Ausführungen des Gutachters setzt sich das Planvorhaben aus einem rd. 9.600 m² Gesamtverkaufsfläche umfassenden SB-Warenhaus (inkl. Konzessionärsflächen) und weiteren Einzelhandelsbausteinen mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.400 m² im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich zusammen. Von einer Auswirkungsanalyse der nicht-zentrenrelevanten Angebotsbausteine (sogenannte Fachmarktnutzungen) wird allerdings abgesehen, da diese Angebote aufgrund ihrer Kerncharakteristika keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 (3) BauNVO erwarten lassen (BBE 2013: S. 7).
- Grundsätzlich richtig und nachvollziehbar ist die Aussage der BBE, dass die nicht-zentrenrelevanten Angebote „mit einer hohen Sicherheit“ keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Kritisch zu hinterfragen ist allerdings die **Ausblendung (möglicher) negativer Auswirkungen auf die gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen** im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich, da aufgrund der aktuell noch fehlenden sortimentsseitigen Belegung (BBE 2013: S. 107) ein Ausschöpfen der nicht-zentrenrelevanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.400 m² durch nur **ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment** grundsätzlich möglich ist. Aus Sicht des Büros Junker + Kruse werden bei einer derartigen Größenordnung gutachterliche Aussagen zu möglichen versorgungsstrukturellen Auswirkungen (insbesondere auch gegenüber Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) zwingend erforderlich. Die von der BBE vorgebrachten Argumente hinsichtlich einer verzichtbaren Auswirkungsanalyse für nicht-zentrenrelevante Sortimente (BBE 2013: S. 107f.) vermögen daher nicht zu überzeugen.

¹ vgl. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) vom 2. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE

- Hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Verkaufsflächenzusammensetzung des SB-Warenhauses von rd. **9.600 m²** macht das Gutachten unterschiedliche Angaben, die zum Teil widersprüchlich bzw. unplausibel sind:
 - So addieren sich in Tabelle 1 auf Seite 6 die sortimentspezifischen Verkaufsflächen des SB-Warenhauses auf rd. 8.800 m². Laut Angaben der BBE handelt es sich dabei um „*Bruttoflächen*“, die „*naturgemäß die Laufwege zwischen der Regulierung im Markt oder die Flächen hinter Bedientheken mit enthalten*“. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch die Vorkassenzone des SB-Warenhauses (ca. 500 m² Verkaufsfläche) anteilig auf die einzelnen Sortimente aufgesplittet wurde (BBE 2013: S. 6).
 - Demgegenüber weist das „*Flächenlayout des projektierten SB-Warenhauses*“ in Anlage 1 zusätzlich zu den 8.800 m² des SB-Warenhauses eine Fläche von 1.280 m² für eine Metzgerei und eine Bäckerei aus, die im Folgenden keine weitere Berücksichtigung finden. Handelt es sich hierbei ausschließlich um Lager- und Vorbereitungs- bzw. Portionierungsflächen, die im Sinne der höchst-richterlichen Rechtsprechung keine Verkaufsflächen darstellen? Grundsätzlich kann hierzu festgestellt werden, dass das Vorhaben damit weit über den üblicherweise zu beobachtenden Flächengrößen für derartige Flächen läge.
 - Der vorgenannten Anlage 1 kann zudem entnommen werden, dass die Konzessionärsfläche eine maximale Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m² umfassen wird, wobei die Verkaufsfläche eines einzelnen Konzessionärs 300 m² nicht überschreiten darf. Aufgrund des fehlenden Flächenprogramms werden daraufhin von Seiten der BBE Annahmen zur zukünftigen Verkaufsflächenzusammensetzung der in diesem Bereich lokalisierten Einzelhandelsbetriebe getroffen (BBE 2013: S. 105). Ungeachtet des in diesen Annahmen enthaltenen Rechenfehlers (die sortimentspezifischen Verkaufsflächen in Tabelle 45 auf S. 105 ergeben in Summe 880 m² Gesamtverkaufsfläche) genügen die getroffenen Annahmen aus Sicht des Büros Junker + Kruse insbesondere im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht der rechtlich geforderten realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case: Um beispielsweise die maximalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Lebensmittel darstellen und bewerten zu können, wäre es zielführend gewesen, die konzessionären Verkaufsflächen in Gänze der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel zuzuschlagen.
 - Unter Berücksichtigung der Annahmen der BBE zur Verkaufsflächenzusammensetzung der Konzessionäre werden demnach im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse nicht die Auswirkungen eines 9.600 m² Gesamtverkaufsfläche umfassenden SB-Warenhauses, sondern eines 8.930 m² großen Anbieters untersucht (vgl. hierzu auch BBE 2013: S. 75-77).

Fazit: Die Auswirkungsanalyse der BBE bildet nicht das auf Basis des **vorgelegten Flächenlayouts** maximal **mögliche Ausmaß der Auswirkungen** ab.

Bewertung der Annahmen zu den Vorhabenumsätzen:

- Der durch die BBE ermittelte, warengruppenspezifische Vorhabenumsatz basiert auf einem **flächenproduktivitätsorientierten Ansatz** (vgl. BBE 2013: S. 75ff.). Die Validität der auf diese Weise ermittelten Umsätze wird zusätzlich durch umfangreiche Ausführungen zum „*prospektiven Marktanteil*“ des geplanten SB-Warenhauses bestätigt (BBE 2013: S. 78), wobei die im Rahmen des Marktanteilkonzeptes vorgenommenen Modellierungen keinen Einfluss auf die Höhe des prognostizierten Vorhabenumsatzes erkennen lassen². Die durch die BBE getroffenen Annahmen zur Prognose des Vorhabenumsatzes lassen sich wie folgt bewerten:
 - Die zugrunde gelegten, **betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten** sind der rechtlich geforderten realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung **nicht angemessen**, da von Seiten der BBE mehrfach darauf hingewiesen wird, dass es sich bei den angesetzten Werten um „*durchschnittliche Raumleistungen*“ handelt, die aufgrund der standortspezifischen Rahmenbedingungen³ als Maximalwerte einzustufen sind (BBE 2013: S. 75-76). Tabelle 1 fasst die in die Untersuchung eingestellten Eingangsparameter (Verkaufsfläche, Flächenproduktivität und Umsätze) zusammen:

Tabelle 1: Eingangsparameter Wirkungsanalyse BBE

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro/m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Lebensmittel	5.400	6.000	32,4
Drogeriewaren	810	3.500	2,8
Tiernahrung	180	3.500	0,6
Haushaltswaren	700	3.500	2,5
Papier-/Büro-/Schreibwaren/Bücher	450	3.500	1,6
Spielwaren	180	3.500	0,6
Elektrowaren/Unterhaltungselektronik	550	3.500	1,9
Fahrrad	330	3.500	1,2
Aktionswaren	200	3.500	0,7
Gesamt	8.800	5.000	44,3

Lebensmittel (Konzessionäre) 130 7.540 1,0

Quelle: eigene Zusammenstellung auf Grundlage BBE 2013: S. 73-77

² Von einer differenzierten Analyse und Bewertung dieses Untersuchungsschrittes wird im Folgenden abgesehen, da die von der BBE getroffenen Annahmen zu den jeweiligen Marktanteilen nicht verifiziert werden können und sich die „gesetzten Werte“ einer gutachterlichen Überprüfung weitestgehend entziehen.

³ u. a. unter dem Bundesdurchschnitt liegende einzelhandelsrelevante Kaufkraft, „größere Verkaufsfläche“ des Planvorhabens (9.600 m²) im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Fläche von SB-Warenhäusern (7.230 m²), städtebaulich integrierte Lage des Vorhabenstandortes und damit geringe Autokundenaffinität etc.

- Insbesondere in Anbetracht der jüngst ergangenen obergerichtlichen Rechtsprechung zu einer „*realitätsnahen Betrachtung*“ des Worst-Case⁴ sowie der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Auswirkungsanalyse um ein Gutachten im Rahmen eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens**⁵ handelt, sind die eingestellten Flächenproduktivitäten als deutlich zu niedrig zu bewerten: So erzielte die SB-Warenhauskette Globus an ihren 44 Angebotsstandorten im Jahr 2012 bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.650 m² eine **durchschnittliche, betreiberspezifische Flächenproduktivität von rd. 6.140 Euro/m²**⁶.
- Den Argumenten des Büros BBE hinsichtlich einer abnehmenden, durchschnittlichen Flächenproduktivität bei zunehmender Verkaufsfläche (8.800 m² zu 11.650 m²) sowie der höheren Flächenproduktivität des Kernsortimentes im Vergleich zu den Randsortimenten folgend, müsste demnach insbesondere in der Branche **Lebensmittel** eine **deutlich höhere Flächenproduktivität** zugrunde gelegt werden.
- Um sich diesbezüglich nicht dem Vorwurf einer „Überbewertung des Vorhabenumsatzes“ auszusetzen, böte es sich zudem an, den **Vorhabenumsatz in Spannweiten** zu ermitteln und aufbauend hierauf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in einer **Moderate-Case-** und einer **Worst-Case-Variante** zu ermitteln. Im Zuge dieser Variantendarstellung könnten auch die von der BBE aufgezeigten standortrelevanten Rahmenbedingungen entsprechend berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen kann der in die vorliegende Wirkungsanalyse eingestellte Vorhabenumsatz maximal als Moderate-Case-Variante eingestuft werden.
- Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist die zunächst aggregierte Umsatzprognose der Randsortimente in Tabelle 20 und die sich daran anschließende, offensichtlich grob überschlägige, warengruppenspezifische Umsatzprognose der Randsortimente. So lässt sich für **alle Randsortimente** – mit Ausnahme der konzessionären Verkaufsflächen – aus der Gegenüberstellung von warengruppenspezifischer Verkaufsfläche und warengruppenspezifischem Umsatz eine angesetzte Flächenproduktivität von **3.500 €/m²** ermitteln.
- Wenngleich die Ausführungen der BBE zu einer geringeren Flächenleistung der Randsortimente im Verhältnis zu „Fachanbietern“ nachvollziehbar und schlüssig sind (BBE 2013: S. 76-77), vermag das angewandte „Gießkannenprinzip“ im Hinblick auf die durchschnittliche Flächenleistung nicht zu überzeugen. Die Anwendung dieser einheitlichen Flächenproduktivität führt im Ergebnis zu einer Nivellierung der Ergebnisse über alle untersuchungsrelevanten

⁴ vgl. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) vom 2. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE

⁵ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6007 Dresden-Neustadt, Globus SB-Markt am alten Leipziger Bahnhof.

⁶ vgl. Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report 2013/2014. 8. Ausgabe. Bergisch-Gladbach: S. 29

Warengruppen des Randsortimentes und lässt gänzlich unberücksichtigt, dass zum Beispiel Angebote der Warengruppe Elektrowaren/Unterhaltungselektronik auch als Randsortimente deutlich höhere Flächenproduktivitäten erzielen als beispielsweise Angebote, die den Warengruppen Tiernahrung oder Spielwaren zuzurechnen sind.

Fazit: Bedingt durch die angeführten methodischen Fehler und unplausiblen Annahmen wird der maximal erzielbare, warengruppenspezifische Umsatz aus Sicht des Büros Junker + Kruse deutlich unterschätzt.

2.2 Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens und Annahmen zur Umsatzherkunft

- Die von der BBE vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes (BBE 2013: S. 18ff.) basiert auf einer detaillierten Analyse des Mikrostandortes (BBE 2013: S. 13ff.). Entsprechend der in dieser Analyse gewonnenen Erkenntnisse umfasst das Einzugsgebiet jeweils Bereiche der Ortsamtsbezirke Pieschen, Neustadt, Altstadt, Cotta und Plauen. Das in diesem Einzugsgebiet vorhandene „Konsumentenpotenzial“ wird von der BBE mit rd. **177.400 Einwohnern** angegeben (BBE 2013: 21), wobei kritisch anzumerken ist, dass eine Überprüfung dieser Angaben – aufgrund einer fehlenden kartographischen Darstellung der Ortsamtsbezirke/Stadtteile und des Einzugsgebietes – nicht möglich ist.
- Zudem ist zu kritisieren, dass es sich bei den angegebenen Werten um „**fiktive Einwohnerzahlen**“ des Jahres 2015 und nicht um eine Darstellung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Status-Quo (2013) handelt. Durch diese Vorgehensweise wird zum einen die dem Planvorhaben zur Verfügung stehende Kaufkraft fiktiv erhöht und zum anderen die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner (und somit die wettbewerbliche Situation) nivelliert.
- Ungeachtet der zuvor durchgeführten mikroräumlichen Standortanalyse sowie der nachvollziehbaren Definition der Elbe als „Zäsur“ (BBE 2013: S. 19, Karte 7) orientiert sich die Abgrenzung des Einzugsgebietes in weiten Teilen an der zuvor **definierten 10-Minuten-Fahrzeitisochrone** um den Vorhabenstandort. Ist diese Vorgehensweise für alle nördlich der Elbe gelegenen Siedlungsbereiche schlüssig und nachvollziehbar begründet, vermag die Begründung für die Stadtteile südlich der Elbe nicht zu überzeugen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Naheinzugsbereich in südlicher Richtung in Gänze durch die Elbe begrenzt wird, ist eine Ausdehnung des weiteren Einzugsgebietes bis in die Ortsämter Cotta und Plauen (und damit noch über die Altstadt hinaus) unplausibel. Wie noch zu zeigen sein wird, führt unter anderem auch diese, aus Sicht des Büros Junker + Kruse nicht begründbare Ausdehnung des Einzugsgebietes, zu einer rechnerischen Reduzierung der Umsatzumverteilungen an den Angebotsstandorten im Einzugsgebiet.
- Im Weiteren geht der Gutachter davon aus, dass **94 %** des prognostizierten Vorhabenumsatzes innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden (BBE 2013: S. 82). Die-

se Annahme eines **hohen Umsatzanteils aus dem Einzugsgebiet** entspricht in isolierter Betrachtung der realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case.

- Kritisch anzumerken ist allerdings, dass die Herleitung nur im Hinblick auf mögliche Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes weitestgehend plausibel ist. Nicht nachvollziehbar ist hingegen die zukünftige Rückholung **von derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft** in Höhe von rd. 560.000 Euro in der Warengruppe Lebensmittel, da der Gutachter für diesen Bereich eine **warengruppenspezifische Zentralität** von **1,24** ermittelt und explizit darauf hinweist, dass *„die vorhandenen Anbieter per Saldo die lokale Kaufkraft im Einzugsgebiet vollständig binden können und darüber hinaus einen Kaufkraftzufluss in das Einzugsgebiet induzieren (BBE 2013: S. 70).“*
- Auch der Verweis auf die zukünftige Rückholung *„betriebstypenspezifischer Kaufkraftabflüsse“* vermag nicht zu überzeugen, da die in diesem Zusammenhang ermittelte *„betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte“* (BBE 2013: S. 68, Tabelle 15) ganz wesentlich vom Zuschnitt des Einzugsgebietes determiniert wird. Demnach liegen beispielsweise die SB-Warenhäuser der Fa. Kaufland an den Standorten Kesselsdorfer Straße⁷ und Borsbergstraße ganz knapp außerhalb des Einzugsgebietes, so dass deren Verkaufsfläche im Hinblick auf die *„betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte“* von **0,04 m²/Einwohner** nicht berücksichtigt wurde. Aus diesem „rechnerisch niedrigen Wert“ einen betriebstypenspezifischen Nachholbedarf für das Einzugsgebiet abzuleiten und zudem relevante Kaufkraftrückgewinne zu begründen, ist aus Sicht des Büros Junker + Kruse weder methodisch haltbar noch plausibel.

2.3 Angebots- und Nachfrageanalyse

Angebotsanalyse:

- Im Rahmen der methodischen Erläuterungen gibt die BBE an (2013: S. 25), *„für die vorliegende Analyse alle projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet des projektierten Ansiedlungsvorhabens aufgenommen und analysiert“* zu haben. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine *„Totalerhebung des Angebotes erfolgte“*. Gemäß den Angaben der BBE wurden demnach im gesamten Einzugsgebiet **167.440 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche** aufgenommen, wobei sich mit **94.410 m²** mehr als 50 % in der Warengruppe **Lebensmittel** konzentrieren (BBE 2013: S. 73).
- Grundsätzlich positiv hervorzuheben ist die quantitative und städtebauliche Darstellung der Angebotssituation, differenziert nach Ortsämtern und zentralen Versorgungsbereichen (BBE 2013: S. 25ff.). Während für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche eine transparente und weitestgehend nachvollziehbare Darstellung und

⁷ Im Hinblick auf den Standort Kesselsdorfer Straße ist zudem anzumerken, dass dieser Betrieb Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Kesselsdorfer Straße“ ist. Da das „abgegrenzte Einzugsgebiet“ mitten durch das Ortsteilzentrum verläuft, ist dieser Betrieb (sowie evtl. noch weitere Betriebe) im Rahmen der Angebotsanalyse nicht berücksichtigt worden.

Bewertung der Angebotssituation zum Februar 2013 vorgenommen wird, werden die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lokalisierten Verkaufsflächen unter dem Sammelbegriff „*sonstige Lagen*“ aggregiert. Eine derartige Vorgehensweise erschwert nicht nur die **Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit der Eingangsdaten**, sie ist insbesondere auch zur Bewertung (möglicher) versorgungsstruktureller Auswirkungen in der Warengruppe Lebensmittel nicht akzeptabel. Rückschlüsse auf absatzwirtschaftliche Auswirkungen gegenüber einzelnen Angebotsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im Folgenden nicht möglich, was bei dem zu untersuchenden Planvorhaben – insbesondere zur Bewertung der (möglichen) Beeinträchtigung der **wohnungsnahe Grundversorgungsstrukturen** – unabdingbar ist.

- Zudem wird von einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bewertung des untersuchungsrelevanten Angebotes in den „sonstigen Lagen“ weitestgehend abgesehen.
- Generell nicht unkritisch zu sehen ist schließlich auch das Vorgehen von BBE, auf der Angebotsseite zahlreiche zum Untersuchungszeitpunkt noch **nicht realisierte Vorhaben** (zusätzliche 10.000 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Lebensmittel bis zum Jahr 2015) in die Berechnungen einzustellen. Dies führt zu einer tendenziellen Minderung der abgebildeten Auswirkungen, da durch die – **fiktive – Erhöhung des Bestandsvolumens** die prozentualen Umsatzumverteilungen reduziert werden. Dieses Vorgehen, Planungen künftiger Ansiedlungen bereits als Bestand zu behandeln, ist auch insofern als verzerrend zu bewerten, da umgekehrt im gleichen Zeitraum auch Betriebsaufgaben/-insolvenzen eintreten werden, die sich jedoch – mit einzelnen Ausnahmen – nicht vorhersagen lassen.
- Vergleichbar zu den prognostizierten warengruppenspezifischen Umsätzen des Planvorhabens basieren auch die auf der Angebotsseite eingestellten Werte auf einer **flächenproduktivitätsbasierten Umsatzschätzung**. Während die methodische Vorgehensweise grundsätzlich plausibel ist, ist insbesondere die undifferenzierte Berücksichtigung „*bundesweiter Raumleistungen einzelner Betriebstypen*“ zur Ermittlung der **Bestandsumsätze im Lebensmitteleinzelhandel** nicht nachvollziehbar. Eine derartige Vorgehensweise lässt nicht nur die standortrelevanten Rahmenbedingungen am jeweiligen Bestandsstandort unberücksichtigt, sondern nivelliert zugleich auch die Attraktivität des Angebotes zwischen den einzelnen Bestandsstandorten. In allen weiteren untersuchungsrelevanten Warengruppen erfolgte dagegen „*eine ortstypische Umsatzschätzung jedes einzelnen Betriebes durch einen BBE-Mitarbeiter*“ (BBE 2013: S. 27, Fußnote 27). Diese uneinheitliche Vorgehensweise zur Ermittlung der Bestandsumsätze ist aus Sicht des Büros Junker + Kruse unplausibel.
- Neben dem Vorhabenumsatz stellen die angebotsseitigen Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet einen wesentlichen Eingangsparameter zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen dar. Infolgedessen haben auch diese Eingangsparameter **transparent** und **nachvollziehbar** zu sein. Diesbezüglich ist anzumerken, dass vor allem die Darstellung der **angebotsseitigen Flächenproduktivitäten** diesen Ansprüchen nicht genügt. Insbesondere die Ermittlung der in Ansatz gebrachten Flächenproduktivitäten in den „*sonstigen Lagen*“ bedarf der Gegenüberstellung diverser Angaben des vorlie-

genden Gutachtens. Zudem zeigen sich im Hinblick auf die beschriebene Angebotsituation vereinzelte Widersprüche. Exemplarisch sei in diesem Zusammenhang auf folgenden Umstand hingewiesen:

- Transparent und nachvollziehbar weist die BBE darauf hin, dass im **Segment Drogeriewaren** die bundesweit agierenden Filialisten **dm**, **Rossmann** und **Müller** (neben dem überwiegend in Norddeutschland agierenden Drogeriemarkt Budnikowsky) die mit Abstand höchsten Umsätze pro m² Verkaufsfläche erzielen. So liegen die Flächenproduktivitäten der drei bundesweit agierenden Unternehmen zwischen **4.000** und **6.500 Euro/m²** Verkaufsfläche (BBE 2013: S. 76-77).
- Demgegenüber werden – nachweislich des Bestandes der vorgenannten Anbieter – unter anderem in den zentralen Versorgungsbereichen *Trachtenberger Platz*, *Äußere Neustadt* und *Kesselsdorfer Straße* deutlich niedrige Flächenproduktivitäten zugrunde gelegt (zwischen durchschnittlich **3.700** und **3.900 Euro/m²**). Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang der von der BBE angegebene warengruppenspezifische Umsatz im Bereich Drogeriewaren im zentralen Versorgungsbereich *Warthaer-/Cossebauder Straße*: Rein rechnerisch ergibt sich hier bei der Gegenüberstellung von Verkaufsfläche und Umsatz eine warengruppenspezifische Flächenproduktivität von rd. **9.000 Euro/m²**.

Nachfrageanalyse:

- Die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen umfassen im Wesentlichen das „*Marktpotenzial der projektrelevanten Branchen im Einzugsgebiet*“, also das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial je Warengruppe.
- Losgelöst von der bereits vorgebrachten Kritik zur Abgrenzung des Einzugsgebietes (und der damit **einhergehenden Überhöhung** des absoluten Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet (vgl. Kapitel 2.2)) ist unter Berücksichtigung der bundesdeutschen Verbrauchsausgaben sowie des lokalen Kaufkraftniveaus in der Landeshauptstadt Dresden festzustellen, dass das Marktpotenzial methodisch nachvollziehbar und plausibel ermittelt wurde.
- Allerdings ist kritisch anzumerken, dass sich durch die Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2015 eine **zusätzliche Überhöhung der dem Vorhaben zur Verfügung stehenden, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** ergibt, die aus Sicht des Büros Junker + Kruse weder plausibel noch, im Sinne einer Worst Case-Betrachtung des Status-Quo, haltbar ist.

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

Die Auswirkungen auf die einzelnen Angebotsstandorte im Einzugsgebiet ermittelt der Gutachter mit Hilfe eines „Gravitationsmodells“ (BBE 2013, S. 83), das grundsätzlich eine

anerkannte Berechnungsmethode zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen darstellt. Im Detail ist dieser Untersuchungsschritt wie folgt zu bewerten:

- Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die einzelnen Angebotsstandorte (im Einzugsgebiet lokalisierte zentrale Versorgungsbereiche sowie „*sonstige Lagen*“) erfolgt ausschließlich differenziert nach untersuchungsrelevanten Warengruppen. Die (**mögliche**) **mehrfache Betroffenheit eines zentralen Versorgungsbereiches** in verschiedenen untersuchungsrelevanten Warengruppen findet somit keine Beachtung und wird von Seiten der BBE auch nicht thematisiert.
- Deutlich erschwert wird die Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zudem durch die **kumulierte Darstellung der Umsatzumlenkungen** in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten des Vorhabens (BBE 2013: S. 100, Tabelle 44). Die **tatsächliche Betroffenheit** einzelner zentraler Versorgungsbereiche (wie sie den Tabellen im Anhang entnommen werden kann) tritt somit in den Hintergrund bzw. wird von Seiten der BBE nur unzureichend thematisiert.
- Wie bereits im Kapitel Angebotsanalyse kritisiert, führt die Aggregation aller außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lokalisierten Einzelhandelsbetriebe zur Sammelgruppe „*sonstige Lagen*“ dazu, dass eine Betroffenheit einzelner Betriebe bzw. Angebotsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht dargestellt werden kann. Zudem führt die Addition der in den „*sonstigen Lagen*“ erzielten angebotsseitigen Umsätze zu einer Überhöhung der selbigen, was im Ergebnis zu einer Minderung der abgebildeten Auswirkungen – insbesondere der relativen Umsatzumverteilung – führt.
- Wenngleich insbesondere für das Kernsortiment Lebensmittel eine sehr detaillierte Darstellung der zu prognostizierenden Vorhabenauswirkungen vorgenommen wird, vermögen die offensichtlich **zusätzlich in Ansatz gebrachten Parameter** nicht zu überzeugen. So ist es weder nachvollzieh- noch gutachterlich überprüfbar, aus welchem Grund und zu welchen Anteilen der prognostizierte Vorhabenumsatz zum einen gegenüber strukturprägenden Anbietern sowie zum anderen gegenüber kleinteiligen Lebensmittelanbietern umverteilt wird. Aus Sicht des Büros Junker+ Kruse handelt es sich hierbei **um durch den Gutachter „gesetzte“ Werte**, die sich einer Überprüfung und möglichen Plausibilisierung weitestgehend entziehen, deren Gewichtung allerdings einen wesentlichen Einfluss auf die zu prognostizierenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hat.

2.5 Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

- In gesamtheitlicher Betrachtung muss zunächst darauf hingewiesen werden, dass die der Bewertung zugrunde liegenden Umsatzumverteilungen nach Einschätzung von Junker + Kruse, wie in den Kapiteln 2.1 bis 2.4 dargestellt, **keine angemessene Basis einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bewertung bilden**, da sie den realitätsnahen Worst-Case-Ansatz nicht angemessen abbilden (u. a. zu geringe Vor-

habenumsätze, Berücksichtigung geplanter Vorhaben bei Bestandsumsätzen, zu hoch angesetzte einzelhandelsrelevante Kaufkraft durch Berücksichtigung zukünftiger Einwohnerentwicklungen). Bei isolierter Betrachtung dieses Analyseschrittes ist folgendes anzumerken:

- Wenngleich der Gutachter sowohl im Hinblick auf das untersuchungsrelevante Kernsortiment Lebensmittel (BBE 2013: S. 98) als auch im Hinblick auf alle untersuchungsrelevanten Randsortimente (BBE 2013: S. 98) zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Funktionsfähigkeit der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist, so ist dieses Ergebnis erheblich in Zweifel zu ziehen, da von Seiten der BBE de facto „**nur**“ das (mögliche) **Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen** im Einzugsgebiet untersucht wurde.
- Durch die Aggregation aller außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lokalisierten Einzelhandelsbetriebe zur Sammelgruppe „*sonstige Lagen*“ sowie der in Gänze fehlenden Bewertung der räumlichen Verteilung aller (strukturprägenden) nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet ist eine Aussage zum (möglichen) Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative **versorgungsstrukturelle Auswirkungen** nicht ableitbar. Auch die von der BBE ermittelte „Nicht-Betroffenheit“ der zentralen Versorgungsbereiche lässt diesbezüglich **keine belastbaren Rückschlüsse** zu.
- Insbesondere die prognostizierten Umsatzumverteilungen gegenüber dem Ortsteilzentrum „*Äußere Neustadt*“ (BBE 2013: S. 90f.) sowie den Wohngebietszentren „*Trachtenberger Platz*“ (BBE 2013: 88) und „*Friedrichstadt*“ (BBE 2013: S. 94) verdeutlichen, welche **reduzierende Wirkung** die Berücksichtigung zukünftig ggf. zu realisierender Planvorhaben auf die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen haben kann. So ist vor allem für die beiden Wohngebietszentren davon auszugehen, dass die Nicht-Berücksichtigung des jeweiligen Planvorhabens zu Umsatzumverteilungen von **deutlich über 10 %** geführt hätte. Während damit im Wohngebietszentrum „*Trachtenberger Platz*“ die Betroffenheit der bestehenden strukturprägenden Anbieter (Konsum, Netto Marken-Discount) weiter zugenommen hätte und folglich eine Bestandsaufgabe dieser Betriebe nicht per se auszuschließen ist, wären die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Wohngebietszentrums „*Friedrichstadt*“ (und damit die Versorgungsfunktion dieses Zentrums) komplett in Frage zu stellen.
- Grundsätzlich ist im Hinblick auf die in der Wirkungsanalyse berücksichtigten Planvorhaben zu kritisieren, dass diese lediglich auf der Angebotsseite Eingang in die Untersuchung gefunden haben. Es wird an keiner Stelle im Gutachten darauf hingewiesen, dass die Bestandsstrukturen (sowohl innerhalb als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) bereits durch diese (potenziellen) Ansiedlungen durch Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Eine **summarische Betrachtung** und Bewertung mit den **prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens** fehlt in Gänze.

- Nicht zu überzeugen vermögen zudem die ergänzenden Ausführungen der BBE **zum Verhältnis zwischen der Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens und den bestehenden Verkaufsflächen** in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. im gesamten Einzugsgebiet (BBE 2013: S. 73), da dieses Kriterium zum einen nicht entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) angewandt wurde. So verliert diese vom BVerwG lediglich als „*taugliches Hilfsmittel zur Quantifizierung eines erwarteten Kaufkraftabflusses*“ bewertete Methode ihren Aussagegehalt in Gänze, wenn die durch das Planvorhaben hinzutretende Verkaufsfläche in Relation zur untersuchungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche aller im Einzugsgebiet lokalisierten zentralen Versorgungsbereiche gesetzt wird.
- Zum anderen ist der **Aussagegehalt dieses Verhältniswertes** grundsätzlich in Frage zu stellen, da zahlreiche weitere Kriterien die (möglichen) negativen Auswirkungen in einem zentralen Versorgungsbereich determinieren. Im Urteil des BVerwG heißt es hierzu: „*Dem Oberverwaltungsgericht ist darin beizupflichten, dass sich für den Verkaufsflächenvergleich feste Prozentsätze nicht angeben lassen, bei dessen Unterschreiten stets von unschädlichen und bei dessen Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist. Die Vorinstanz zählt selbst eine Reihe weiterer Faktoren auf, von denen es abhängt, welcher Prozentsatz beachtliche Funktionsstörungen erwarten lässt, namentlich den Abstand zwischen dem betrachteten Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, die Konstellation der „Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereiches oder die Gefährdung eines im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen „Magnetbetriebes“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches hat. Die vom Oberverwaltungsgericht beispielhaft genannten zusätzlichen Differenzierungsmerkmale machen deutlich, dass das Kriterium des Verkaufsflächenvergleichs nicht überbewertet werden darf. Ihm ist nicht eine Art Anwendungsvorrang einzuräumen.*“⁸
- Aus den vorgenannten Gründen ist die abschließende Schlussfolgerung der BBE, dass „*aufgrund des berechneten Verkaufsflächenanteils, der gewachsenen Strukturen im lokalen Einzelhandel und der Standortqualität des Projektstandortes auch nach der Realisierung des Projektvorhabens von der Stabilität des gesamten Nahversorgungssystems im Einzugsgebiet auszugehen ist*“ (BBE 2013: 74), **methodisch nicht haltbar und unplausibel**.

⁸ Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07; Rn. 24f.

2.6 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die Ziele und Grundsätze des **Landesentwicklungsplans für den Freistaat Sachsen aus dem Jahr 2013**. Zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind diesbezüglich die Ziele und Grundsätze des Kapitels 2.3.2 „Handel“:

Z 2.3.2.1 (Zentralitätsgebot)

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.“

Da es sich bei der Landeshauptstadt Dresden um ein Oberzentrum handelt, ist das Planvorhaben mit dem vorstehenden Ziel der Landesplanung **kompatibel**. Insoweit ist die Einschätzung des Büros Junker + Kruse mit der Einschätzung der BBE (2013: S. 109) identisch.

Z 2.3.2.3 (Integrationsgebot)

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

Gemäß dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Dresden aus dem Jahr 2002 (ISEK 2002) sowie der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2006⁹ liegt der Standort des Planvorhabens außerhalb der konzeptionell definierten zentralen Versorgungsbereiche. Auch die Ausführungen der BBE, dass es sich bei dem Vorhabenstandort zukünftig um einen Standort handeln wird, der die Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt (BBE 2013: S. 111-112), vermögen – insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten – nicht zu überzeugen. Folglich ist das Planvorhaben mit dem landesplanerischen **Integrationsgebot nicht kompatibel**.

⁹ Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Stadtentwicklung (2006): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden – Aktualisierung des Zentrenkonzeptes 2006.

Z 2.3.2.4 (Kongruenzgebot)

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“

Den Ausführungen des Büros BBE kann insoweit gefolgt werden, als dass sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens in keinem Fall über den Verflechtungsbereich bzw. die kommunale Stadtgrenze der Landeshauptstadt Dresden hinaus erstrecken wird (BBE 2013: S. 110). Mit seinem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment kommt dem Planvorhaben – mit Ausnahme eines zu vernachlässigenden Streukundenanteils von außerhalb Dresdens – eine Versorgungsfunktion für einen **bestimmten Teilbereich der Landeshauptstadt Dresden** zu. Folglich ist das Planvorhaben mit dem landesplanerischen **Kongruenzgebot kompatibel**.

Z 2.3.2.5 (Beeinträchtigungsverbot)

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.“

Die Ausführungen der BBE (2013: S. 110) zur Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot sind insofern **kritisch zu sehen**, als dass **der Nachweis der Erfüllung des Beeinträchtigungsverbotes**, auf den die BBE sich beruft, nach Einschätzung des Büros Junker + Kruse **nicht belastbar** ist (vgl. Ausführungen der obigen Kapitel 2.1 bis 2.5). So werden aus Sicht des Büros Junker + Kruse zum einen die Auswirkungen des Planvorhabens auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere aufgrund unplausibler Annahmen zu den angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen – unterschätzt. Zum anderen werden die zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf die **wohnungsnahe Grundversorgung** bzw. die **verbrauchernahe Versorgung** nicht angemessen untersucht und bewertet.

G 2.3.2.6 (ÖPNV-Erreichbarkeit)

„Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“

Die Einschätzung der BBE, dass der „Projektstandort durch einen qualifizierten ÖPNV-Anschluss gekennzeichnet ist“ (BBE 2013: S. 111), ist auch aus Sicht des Büros Junker +

Kruse zutreffend¹⁰. Demnach ist das Planvorhaben mit den Vor- und Maßgaben des vorstehenden Grundsatzes **kompatibel**.

2.7 Kompatibilität mit den Vor- und Maßgaben des Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Dresden

Die Aktualisierung des Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Dresden aus dem Jahr 2006 analysiert für den **Lebensmitteleinzelhandel** ein **flächenseitiges Überangebot** von rd. **48.000 m²**¹¹. Wenngleich es sich hierbei nicht um aktuelle Analysedaten des gesamtstädtischen, nahversorgungsrelevanten Angebotsbestandes handelt, kann – insbesondere unter Berücksichtigung der durch die BBE für das Jahr 2015 ermittelten, warengruppenspezifischen Zentralität im Einzugsbereich des Planvorhabens (1,24) – davon ausgegangen werden, dass im Dresdener Stadtgebiet auch heute noch **ein Überangebot an nahversorgungsrelevantem Einzelhandel** vorhanden ist.

Ausgehend von diesem „Überangebot“ sowie zum Schutz der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche definiert das Zentrenkonzept das Ziel, „zentrenrelevanten Einzelhandel [zudem gemäß der Dresdener Sortimentsliste auch der nahversorgungsrelevante Einzelhandel zu zählen ist] *in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln*.“¹²

Darüber hinaus definiert das Zentrenkonzept das Ziel, „die Nahversorgungsfunktion der Zentren weiter zu stärken“, um so eine „Verlängerung der Einkaufswege“ sowie das „Entstehen unterversorgter Gebiete“ zu vermeiden¹³. Zur **zielgerichteten Steuerung** von Lebensmittelmärkten sowie zur **Umsetzung der zuvor genannten Ziele** werden im Rahmen der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes **Kerneinzugsbereiche** um die zentralen Versorgungsbereiche definiert. Diesbezüglich definiert das Konzept:

„Zielstellung ist, dass

- die so dargestellten Zentren bezüglich weiterer Ansiedlungen im Kerneinzugsbereich zu schützen sind und
- neue Planungen von Lebensmittelmärkten unter Anwendung der Instrumentarien des Städtebaurechts auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zu vermeiden sind.

Demgegenüber ist die *zentralörtliche Entwicklung der Zentren selbst weiter im Sinne des Zentrenkonzeptes zu stärken*.“¹⁴

¹⁰ Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um einen Grundsatz der Landesplanung handelt, der im Rahmen der Abwägung lediglich zu berücksichtigen und somit der Abwägung durch die Landeshauptstadt Dresden zugänglich ist.

¹¹ Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Stadtentwicklung (2006): S. 3

¹² ebenda: S. 11

¹³ ebenda: S. 15

¹⁴ Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Stadtentwicklung (2006): S. 16

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der konzeptionell definierten zentralen Versorgungsbereiche sowie innerhalb des zusammengefassten Kerneinzugsbereiches der beiden Zentren „*Innere Neustadt*“ und „*Äußere Neustadt*“. Mit einer untersuchungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.600 m² liegt er zudem deutlich über der Großflächigkeitsschwelle von 800 m².

Folglich ist das Planvorhaben mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Dresden **nicht kompatibel**.

3 Fazit



Die Vorgehensweise der BBE im Rahmen der Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses in Dresden-Neustadt zeichnet sich nach Einschätzung des Büros Junker + Kruse durch verschiedene **intransparente, unzureichend begründete** sowie **unplausible** Annahmen aus, die im Ergebnis dazu führen, dass die prognostizierten Vorhabenauswirkungen zu gering dargestellt werden. Es handelt sich demnach bei der vorliegenden Wirkungsanalyse nicht um die rechtlich notwendige realitätsnahe Betrachtung des Worst-Case. Die Analyse bietet somit **kein ausreichendes Abwägungsmaterial** für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO.



Des Weiteren zeigt die Gegenüberstellung des Planvorhabens mit den **kommunalen und landesplanerischen Zielvorgaben** zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, dass das Vorhaben **weder** mit den Zielen und Grundsätzen des neuen **Landesentwicklungsplans im Freistaat Sachsen** noch mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des **Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Dresden kompatibel** ist.

- Die Auswirkungsanalyse der BBE bildet **nicht** die auf Basis des im Anhang beigefügten Flächenlayouts **maximal möglichen Verkaufsflächen je Warengruppe** und somit **auch nicht das maximal mögliche Ausmaß der Auswirkungen** ab. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Konzessionärsflächen und dem möglichen Ausschöpfen dieser Flächen durch ausschließlich nahversorgungsrelevante Angebote (insbesondere Lebensmittel).
- Auch die eingestellten **Flächenproduktivitäten** zur Umsatzprognose des Planvorhabens entsprechen nicht der rechtlich geforderten, realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case, insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die vorliegende Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines konkreten SB-Warenhaus-Betreibers (Globus) erstellt wurde¹⁵. Dieses Vorgehen der BBE führt im Ergebnis dazu, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen – zum Teil erheblich – zu gering dargestellt werden.
- Die Angaben zum **aktuellen Angebotsbestand** sind in Teilen als intransparent zu bewerten, da insbesondere zu den untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in der aggregierten Lagekategorie „*sonstige Lagen*“ differenzierte Angaben zum Angebotsumfang sowie zur Angebotszusammensetzung weitestgehend fehlen. In diesem Punkt ist eine gutachterliche Überprüfbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Eingangsda-

¹⁵ vgl. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) vom 2. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE

ten nicht möglich. Des Weiteren ist die Berücksichtigung zukünftig ggf. zu realisierenden Planvorhaben zu kritisieren, da hierdurch der aktuelle Angebotsbestand überbewertet und die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den von diesen „Planungen“ betroffenen zentralen Versorgungsbereichen systematisch unterschätzt werden.

- Durch die Berücksichtigung einer positiven Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet des Planvorhabens bis zum Jahr 2015 entspricht das in die Auswirkungsanalyse eingestellte absolute Kaufkraftvolumen nicht dem Status-Quo.
- Die **Abgrenzung des Einzugsgebietes** ist unplausibel und aus Sicht des Büros Junker + Kruse widersprüchlich begründet. So wird mehrfach darauf hingewiesen, dass die Elbe als Zäsur zu bewerten und folglich die auf das Planvorhaben ausgerichtete Einkaufsorientierung aus den südlich der Elbe gelegenen Stadtteilen als gering einzustufen ist. Demgegenüber orientiert sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen an einer 10min-Fahrtzeitisochrone, die auch umfangreiche Wohnsiedlungsbereiche südlich der Elbe umfasst. Dieses Vorgehen führt zu einer **rechnerischen Reduzierung der Umsatzumverteilungen gegenüber den Angebotsstandorten im Einzugsgebiet**.
- Für die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens überprüft die BBE ausschließlich das Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen. Eine Bewertung der möglichen **versorgungsstrukturellen Auswirkungen** des Planvorhabens – insbesondere auch der Auswirkungen auf die verbrauchernahe bzw. wohnungsnah Grundversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – wird nicht vorgenommen.