

Anhang I

95: 12.05.04 St.

Der Bürgermeister

Planungs- und Vermessungsamt



Hilden

Postanschrift: Stadtverwaltung • Postfach 100880 • 40708 Hilden

Stadtverwaltung
- Amt 61 -

40200 Düsseldorf

Hausanschrift	Am Rathaus 1, 40721 Hilden
Tel.-Vermittlung	0 21 03 / 72 - 0
Mein Name	Iris Holsträter
Mein Zimmer	439
Mein Zeichen	IV/61.1 Hol
Mein Telefon	02103/72-420
Mein Telefax	02103/72-622
Meine eMail	iris.holstraeter@hilden.de
Ihre Nachr. vom	19.04.2004
Ihr Zeichen	61/12-B-5475/54
Datum	11.05.2004
Öffnungszeiten	Mo + Fr. 8 - 12 Uhr, Di + Mi 8 - 16 Uhr, Do 8 - 18 Uhr
Buslinien	781, 783 u. 784 - Haltestelle „Am Rathaus“
Kassenzeichen	
Bei Rückfragen und Zahlungen bitte stets angeben!	

Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß Einzelhandelserlass sowie § 2(2) BauGB Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 5475/54 - Areal Bilker Bahnhof -

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung der Stadt Hilden im Zusammenhang mit dem o.g. Bauleitplan möchte ich mich bedanken.

Nach Durchsicht der beigefügten Unterlagen, insbesondere der Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie sowie aufgrund der Erläuterungen bei der Informationsveranstaltung am 04.05.2004, wird seitens der Stadt Hilden folgende Anregung vorgebracht:

Da das Projekt ohne Zweifel an einem integrierten Standort geplant ist und hauptsächlich der Versorgung der umliegenden Stadtteile dienen soll, wird lediglich angeregt, die Anzahl der Stellplätze für das geplante Einkaufszentrum zu verringern. Das Stellplatzangebot sollte darauf abgestellt sein, nur den Bedarf des Düsseldorfer Einzugsbereiches abzudecken und nicht durch ein Überangebot an - wahrscheinlich kostenfreien - Stellplätzen eine Magnetwirkung auf die Besucher der Innenstadtzentren der benachbarten Städte, wie z.B. Hilden, auszuüben. Angestrebt wird die Verringerung der in der Marktuntersuchung prognostizierten Umsatzzumlenkung von 1,4 %.

Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung des geplanten Einkaufszentrums, sowie der hohen Lärm- und Schadstoffbelastung der näheren Umgebung, sollte es auch im Interesse der Stadt Düsseldorf sein, die Frequentierung des Zentrums durch den IV möglichst gering zu halten und zur Nutzung des ÖPNV zu motivieren. Dieses wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt „Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter“ angeregt.

Zudem möchte ich Sie bitten, bei Planungen die mit Einzelhandelsprojekten zusammenhängen, auch die Kreisverwaltung Mettmann zu beteiligen, um die kreisinterne Abstimmung zu erleichtern.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

(Rech)
Beigeordneter

Konten der Stadtkasse Hilden:	Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert:	343 00 566	BLZ 334 500 00	Dresdner Bank:	590 308 700	BLZ 300 800 00
	Volksbank RS/Solingen:	361 469	BLZ 340 600 94	Commerzbank:	652 860 800	BLZ 300 400 00
	Deutsche Bank:	788 401 8	BLZ 300 700 10	Postbank Köln:	117 15 509	BLZ 370 100 50

Anhang II

Dezernat 61
61.55.01-11

Düsseldorf, den 14.10.2004
HA: 2390, Frau Krause

Vermerk

 28.10.

Betrifft: Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz

hier: Ergebnis einer Besprechung zwischen Vertretern der Stadt Düsseldorf, der beteiligten Nachbarstädte, der Industrie- und Handelskammern, der Handwerkskammer und des Einzelhandelsverbandes sowie der Bezirksregierung Düsseldorf am 20.09.2004 in Düsseldorf

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Bezug: 86. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Düsseldorf
- Düsseldorf Arcaden -

Nach der Begrüßung durch Herrn Konze erläutern die Vertreter der Stadt Düsseldorf ihre Planung. Der ehemalige Containerbahnhof Bilk ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan von 1992 als MK-Gebiet und öffentliche Grünfläche dargestellt. Mit der FNP-Änderung sei eine städtebauliche Neustrukturierung und eine Stärkung des Siedlungsschwerpunktes beabsichtigt. Neben der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sollte in dem betroffenen Bereich auch Wohnnutzung und öffentliche bzw. private Dienstleistungen sowie Freizeitnutzungen in Verbindung mit dem angrenzenden Floragarten angesiedelt werden. Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung wird dargelegt, dass die Zentrenstruktur modifiziert werden sollte, um eine nachhaltige und stabile Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Das Zentrenkonzept der Stadt Düsseldorf werde überarbeitet; neben dem vorhandenen A-Zentrum – Innenstadt – und dem nördlich angrenzenden B-Zentrum – Nordstraße/Münsterstraße – sollte südlich angrenzend an die Innenstadt ein weiteres B-Zentrum im Bereich des Containerbahnhofs Bilk entstehen. Dieses B-Zentrum sollte im Wesentlichen Funktionen des örtlichen Bedarfs im Bereich der Nahversorgung übernehmen und die Bevölkerung in Bilk und den angrenzenden Stadtbezirken hinsichtlich des aperiodischen Bedarfs versorgen. Es wird deutlich gemacht, dass der Einzugsbereich nicht über das Stadtgebiet hinausgehe, allerdings

sei beabsichtigt, die bisher aus den südlichen Stadtbezirken in die angrenzenden Städten abfließende Kaufkraft zurück zu gewinnen. Die Untersuchungen der GfK machten deutlich, dass die grenzüberschreitenden Auswirkungen keine nennenswerte Größenordnung bezüglich der Kaufkraftabzüge aus den Nachbarstädten erreichten.

Der Vertreter der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf erklärt, dass die vorgelegten Untersuchungen der GfK Prisma von September 2002, ergänzt im April 2003 und April 2004, hinsichtlich der inhaltlichen Aussagen so unbestimmt seien, dass keine abschließende Beurteilung möglich wäre. Insbesondere bezüglich der Auswirkung des geplanten Einzelhandelsvorhabens komme das Gutachten nach Auffassung der IHK nicht zu Aussagen, die dem Rat eine abschließende Abwägung ermöglichen. Darüber hinaus werde angezweifelt, dass die Verkaufsflächen des Vorhabens tatsächlich auf 24.500 m² begrenzt würden. In diesem Zusammenhang wird auf die geplante Bruttogeschossfläche von ca. 56.000 m² hingewiesen und deutlich gemacht, dass üblicherweise in Einkaufszentren ca. 2/3 der Bruttogeschossfläche als Verkaufsfläche genutzt würden. Das entspräche im vorliegenden Fall einem Potenzial von ca. 35.000 m² Verkaufsfläche.

Die IHK habe das Büro Junker und Kruse beauftragt die Untersuchungen der GfK und die darin zugrundegelegten Zahlen hinsichtlich ihrer Plausibilität zu überprüfen; mit einem Ergebnis hierzu sei in ca. 2 Wochen zu rechnen.

Der Vertreter des Einzelhandelsverbandes unterstützt die Äußerungen der Industrie- und Handelskammer. Auch er kritisiert das Missverhältnis der Bruttogeschossfläche zu den geplanten Verkaufsflächen. Er befürchtet bei Realisierung des geplanten Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen des Einzelhandels in den angrenzenden Stadtbezirken und negative Auswirkungen auf die dort noch vorhandenen städtebaulichen Strukturen. In diesem Zusammenhang machte er auf die unterschiedlichen Aktivitäten, die auch gemeinsam mit der Stadt durchgeführt werden, zur Stärkung der angrenzenden kleineren Stadtteilzentren, aufmerksam.

Die Vertreter der Stadt Langenfeld unterstützen hinsichtlich der Kritik an den vorgelegten Untersuchungen die Ausführungen der Industrie- und Handelskammer. Sie bringen zum Ausdruck, dass bei der Betrachtung der Auswirkungen eine summarische Untersuchung der

Umsatzumverteilung aller großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Einzugsbereich vorgenommen werden müsse. Jedes einzelne Vorhaben wirke sich rein rechnerisch möglicherweise nur in vernachlässigbarer Größenordnung auf den Versorgungsbereich der Stadt Langenfeld aus. In Summe betrachtet seien jedoch erhebliche negative Auswirkungen zu befürchten. In diesem Zusammenhang wird auf die verkehrsgünstige Lage des geplanten Einkaufszentrums (10 Minuten Bahnentfernung) und erhebliche Anzahl der geplanten Stellplätze hingewiesen.

Auch der Vertreter der Handwerkskammer Düsseldorf hält die Zahlen des Gutachtens und die daraus abgeleiteten Auswirkungen für nicht realistisch. Er befürchtet, dass die Attraktivität und die Versorgungssituation in den angrenzenden Stadtteilzentren weiter schrumpfen wird und die intensiven Aktivitäten zur Stärkung dieser Bereiche ins Leere laufen. Ebenso unterstützt er die Befürchtung, dass die Verkaufsfläche über die geplanten 24.500 m² ohne weiteres bis 36.000 m² ausgedehnt werden könne.

Der Vertreter der Stadt Hilden macht deutlich, dass der Standort am Containerbahnhof Bilk sicherlich als integriert angesehen werden müsse. Die Größe von 56.000 m² Geschossfläche und die geplanten 900 Stellplätze lassen jedoch befürchten, dass insbesondere bei Realisierung eines attraktiven Branchenmix die Auswirkungen über die jetzt prognostizierten 1,4 % hinsichtlich des Kaufkraftabzugs aus der Stadt Hilden steigen würden. Er geht davon aus, dass die geplante Stellplatzzahl sicherlich die Obergrenze der gemäß Landesbauordnung vorgesehenen Anzahl darstellt und regt an, hier die Möglichkeit der Reduzierung, die auch mit der Bauordnung vereinbar sei, zu überdenken.

Der Vertreter des Kreises Mettmann unterstützt die Stellungnahmen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden. Insbesondere hält er die Verkaufsfläche in Bezug auf den Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der möglichen Ausdehnungen (geplante Bruttogeschossfläche) für überdimensioniert. Die Beschränkung der Verkaufsflächen im MK durch einen städtebaulichen Vertrag sei nur begrenzt regelbar.

Zusammenfassend wird von den Vertretern der Bezirksregierung festgehalten, dass die Unsicherheit hinsichtlich der Auswirkungen und die Problematik der langfristigen Festschreibung der Verkaufsflächenbegrenzung wesentlicher Auslöser für die Vorbehalte der Beteiligten darstelle. Es wird jedoch auch deutlich gemacht, dass das von der Stadt Düsseldorf

durchgeführte Moderationsverfahren beispielhaft sei und positiv beurteilt werde. Die Frage, inwieweit die Planung veränderbar sei um hier einen regionalen Konsens zu erzielen, stelle sich an die Stadt Düsseldorf. Aus landesplanerischer Sicht sei nicht zu erkennen, dass durch das Vorhaben erhebliche negative, d.h. schädigende Auswirkungen auf die benachbarten Versorgungsbereiche erzeugt werden.

Die Vertreter der Stadt Düsseldorf erklären, dass zurzeit ein städtebaulicher Vertrag erstellt werde, der die zeitgleiche Umsetzung der unterschiedlichen Nutzungen „Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel“ sicherstelle. Das Risiko der unbegrenzten Erweiterung der Verkaufsflächen werde dadurch erheblich eingeschränkt. Zum weiteren Zeitplan wird erklärt, dass der Offenlagebeschluss vorliege. Die Offenlage erfolge jedoch erst, wenn der städtebauliche Vertrag unterzeichnet sei. Die abwägungsrelevanten Inhalte zu den Stellungnahmen der Beteiligten werden Inhalt der Begründung des Bebauungsplanes werden und den Beteiligten mit Bekanntgabe der Offenlage mitgeteilt.

Zum Abschluss der Erörterung wird von den Vertretern der Bezirksregierung festgestellt, dass die vorgetragenen Bedenken durch die unklaren Zahlen und die daraus abgeleiteten Auswirkungen begründet werden. Aus regionalplanerischer Sicht sei allerdings nicht zu erkennen, dass das Vorhaben nicht verträglich sei. Es wird vorgeschlagen, langfristig gemeinsam eine regional verträgliche Verkaufsflächenaufteilung zu vereinbaren, um unbegrenzte und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern und für alle Beteiligten eine klare Obergrenze festzulegen.

Zum weiteren Vorgehen wird abschließend erklärt, dass nach Vorlage der Untersuchungen, die die Industrie- und Handelskammer durch das Büro Junker und Kruse beauftragt hat, eine abschließende landesplanerische Beurteilung zu der geplanten Flächennutzungsplanänderung erfolge.

gez.
Krause

Teilnehmerliste

Erörterung der 86. FNP-Änderung der Stadt Düsseldorf - Düsseldorf Arkaden –
am 20.09.04 bei der Bezirksregierung in Düsseldorf

[illegible]

Teilnehmerliste

Erörterung der 86. FNP-Änderung der Stadt Düsseldorf - Düsseldorf Arkaden -
am 20.09.04 bei der Bezirksregierung in Düsseldorf

Name der teilnehmenden Person - Bitte in Druckbuchstaben -	Telefon / Email
ERSEN - STADT D	8996714
LEULX "	8996728
DOHLEN "	8986720
Hornmann, Stadt Neuss ✓	02131 / 50 6122
HWK Düsseldorf Hornmann, Hugo	5795-322
Stadt Hilden ✓ Peter Stuhlträger	02103 / 72-425 peter.stuhltraeger@hilden.de
Stadt Monheim a. Rh. ✓ Ingo Bärnäs	02123 / 951-012 IBARNAS@monheim.de
Kreis Mettmann Pirk Haase	01104 / 99-2678 dirk.haase@kreis-mettmann.de
Stadt Mettmann B. Wink	02104-980311 beand.wink@mettmann.de
STADT LANGENFELD I. SCHWARTZ	INGO.SCHWARTZ@LANGENFELD.DE
STADT LANGENFELD Stephan Anhalt	stephan.anhalt@langenfeld.de
Stadt Meerbusch Hans-Gert Volz	02173 / 794 / 500
Haack, Andre, IHK Duisburg	0203 / 2821 221, haack@duisburg.ihk.de

Anhang III

Die Anlagen des Betonschalthauses und der Kabelquerung über die Friedrich-straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan. Der Hinweis zum Schutz dieser Anlagen wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergegeben.

Den Anregungen wird damit gefolgt.

Zu 12.: Stadt Hilden

Die Stadt Hilden regt an, dass Stellplatzangebot für das Einkaufszentrum zu reduzieren, um die Attraktivität des Standortes auf das Umland zu senken und die prognostizierte Umsatzumlenkung von 1,4 % weiter zu reduzieren.

Die Kreisverwaltung Mettmann sollte beteiligt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das geplante Stellplatzangebot ist weitgehend auf die integrierte Lage des Standortes abgestimmt. Vergleichbare Einkaufszentren in nicht integrierten Lagen weisen verhältnismäßig mehr Stellplätze auf. An diesem Standort wird aufgrund der guten öffentlichen Verkehrsanbindung und zentralen Lage nur der nach Landesbauordnung notwendige Umfang an Stellplätzen eingerichtet. Die Kreisverwaltung Mettmann wurde beteiligt.

Den Anregungen wird insoweit gefolgt.

Zu 13.:

Die Stadt Mettmann regt eine Prüfung an, ob die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf die Struktur des Düsseldorfer Einzelhandels mit der Funktion Düsseldorf als Oberzentrums vereinbar sind.

Die geplante Bebauung untergliedert sich in:

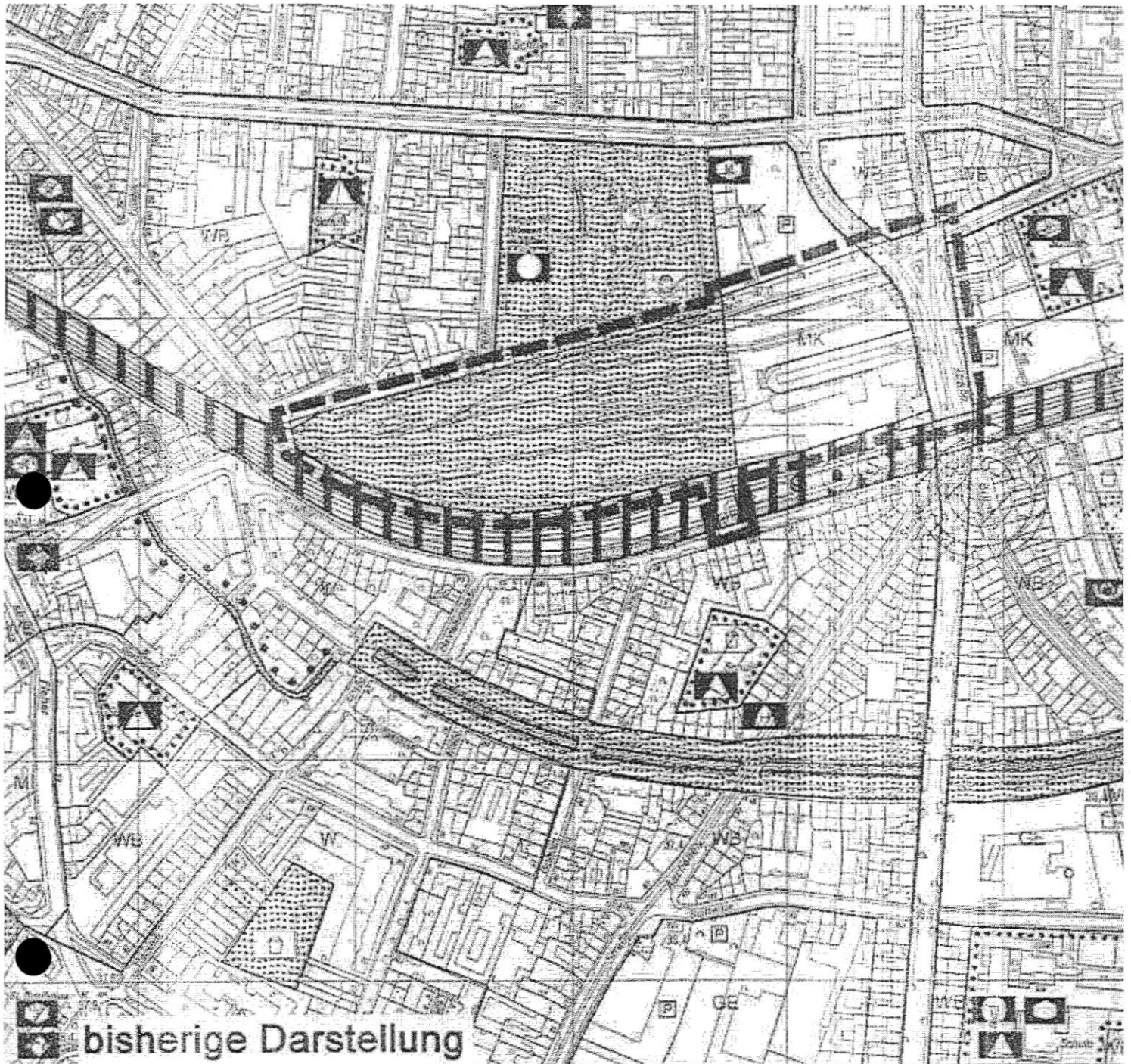
- Einkaufszentrum (ca. 48.500 m² Geschossfläche, davon 32.200 m² in Vollgeschossen oberirdisch und ca. 16.300 m² im Untergeschoss)
- Gemeinschaftsgaragen mit bis zu 1.000 Stellplätzen
- Büroflächen und Flächen für sonstige gewerbliche Nutzungen ca. 4.500 m²
- Flächen für Bürgereinrichtungen (Bezirksverwaltungsstelle, Bürgerzentrum mit Bürgersaal)
- Option für ein Schwimmbad

Die Untersuchungen zu den städtebaulichen Auswirkungen des Einkaufszentrums legen im letzten Stand eine Größe der Verkaufsfläche von 24.500 m² zugrunde. Die Sortimente einschließlich der dafür vorgesehenen Verkaufsflächen, die durch den Investor vorgesehen sind, setzen sich wie folgt zusammen:

•	Periodischer Bedarf	4.500 m ²
	(Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)	
•	Aperiodischer Bedarf, davon:	20.000 m ²
•	Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren	11.500 m ²
•	Hartwaren*	8.500 m ²
	Gesamt	24.500 m ²

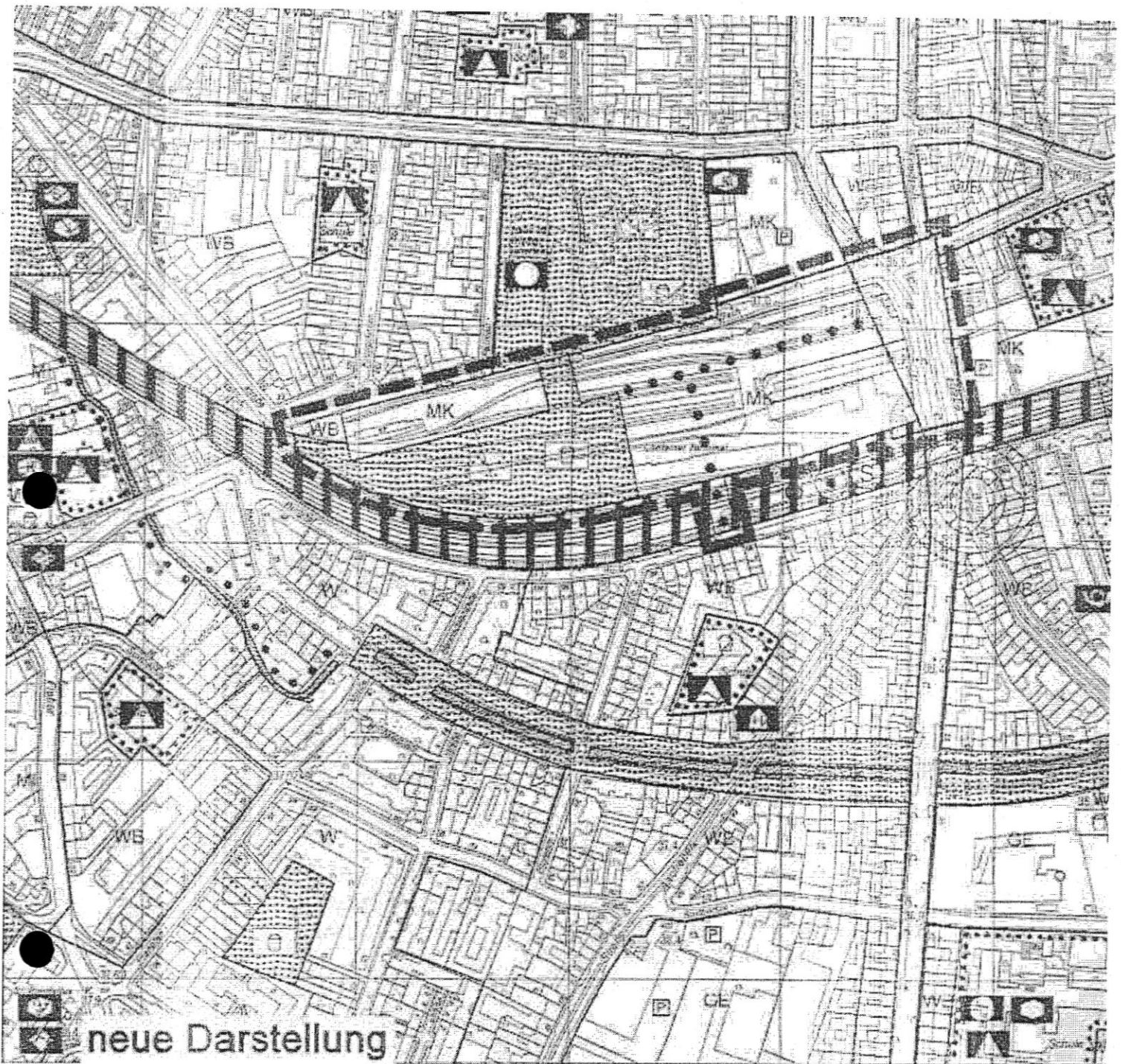
*Die Warengruppen Elektro / Unterhaltungselektronik, Multimedia / Foto / Optik, Bücher / Schreibwaren, Hausrat / Glas Porzellan / Geschenkartikel, Spielwaren / Sport / Camping / Hobby / Fahrräder, Uhren / Schmuck, Heimwerker- und Gartenbedarf / Autozubehör / zoologischer Bedarf, Möbel / Einrichtungsbedarf / Haus- und Heimtextilien.

Die Zahlen beziehen sich auf die einschlägigen Definitionen von Verkaufsfläche, die für die Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen eingeführt sind. Die Zahlen errechnen sich aus der gesamten betrieblich genutzten Fläche (Geschäftsfläche) abzüglich:



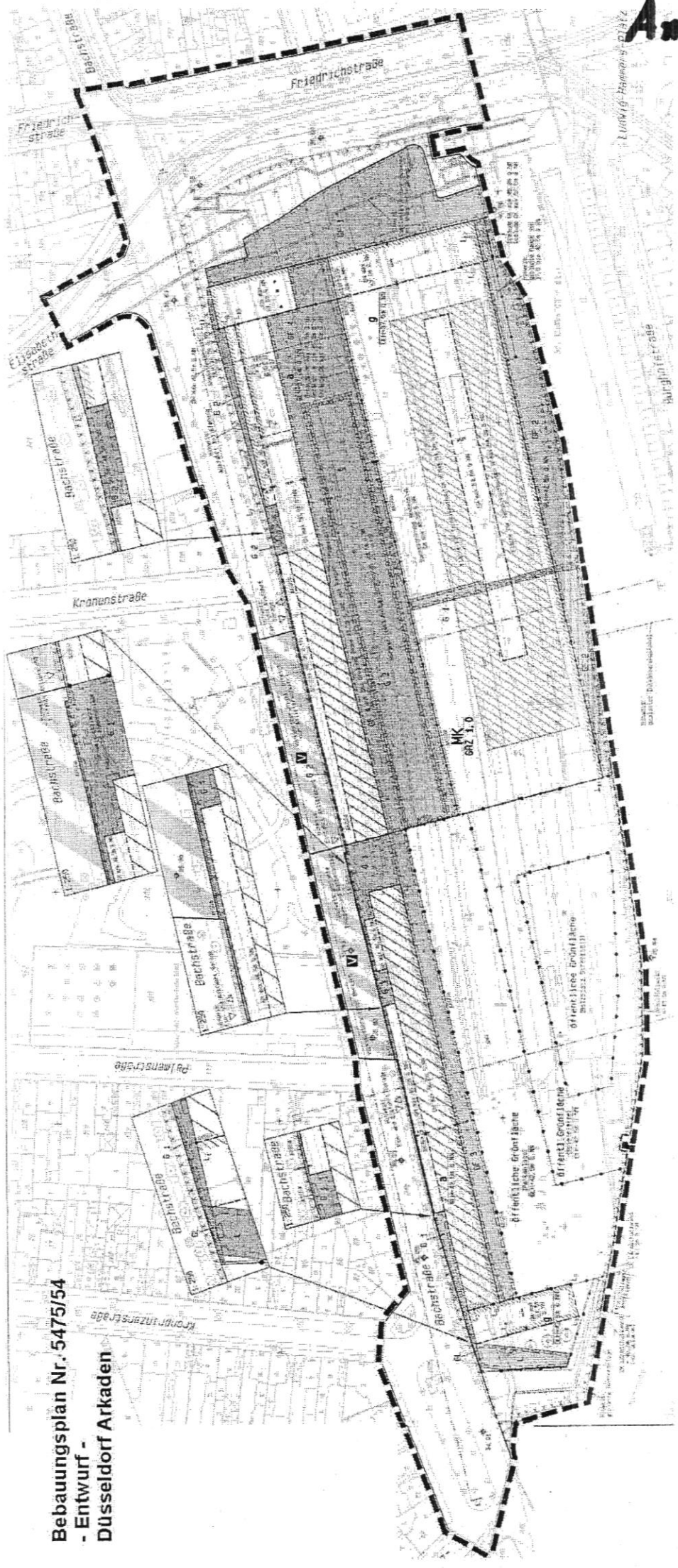
 Drucken

☒ Fenster schließen



 Drucken

☒ Fenster schließen



Bebauungsplan Nr. 5475/54
- Entwurf -
Düsseldorfer Arkaden

**Fachliche Bewertung zur Marktuntersuchung und
Verträglichkeitsstudie des GfK Prisma Instituts
DÜSSELDORF ARCADEN**

Im Auftrag der Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

**Ralf Beckmann
Stefan Kruse**

Junker und Kruse

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

September 2004

Vorbemerkungen

Mit Blick auf die politischen Beratungen in der Stadt Düsseldorf und als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung der Düsseldorf Arcaden in Düsseldorf-Bilk wurde eine Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie im Auftrag der Vorhabenträgerin „Management für Immobilien AG“ (im Folgenden: „mfi AG“), erarbeitet, die im September 2002 vom GfK Prisma Institut (im Folgenden „GfK Prisma“), vorgelegt wurde. GfK Prisma hat zum jeweiligen Vorhabenstand – ebenfalls beauftragt durch die mfi AG – sowohl im April 2003 als auch im April 2004 eine ergänzende Stellungnahme zum jeweils reduzierten Flächenprogramm vorgelegt.

- Die mfi AG plant auf dem Gelände des ehemaligen Containerbahnhofs die Errichtung unter anderem eines Einkaufszentrums in der Größenordnung von zunächst 30.000 m² und derzeit 24.500 m² Einzelhandelsverkaufsfläche. Wesentliches funktionales Kennzeichen dieses Centers ist eine auf das Gebäudeinnere ausgerichtete Mall. Dieser, sich vom öffentlichen Raum abwendende Centertyp, wird in den letzten Jahren von Projektentwicklern überwiegend gebaut.
- Für die Einschätzung der Integration eines solchen Centers in die Stadt ist die Prognose der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Im Folgenden wird geprüft, ob die hierzu vorgelegten Gutachten¹ in der Lage sind, eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen.
- Die genannten Gutachten hatten die Aufgabe, ein von der mfi AG in seinen wesentlichen Eckpunkten fixiertes Vorhaben zu bewerten.

Vor dem Hintergrund der sehr kontrovers und zum Teil auch polemisch geführten Diskussion innerhalb der Stadt hat die IHK zu Düsseldorf das Planungsbüro Junker und Kruse, Dortmund, beauftragt, die o.a. gutachterlichen Stellungnahmen des GfK-Prisma-Instituts insbesondere im Hinblick auf Ihre Plausibilität zu überprüfen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die o.a. gutachterlichen Stellungnahmen einen bedeutenden Stellenwert sowohl in der politischen Entscheidungsfindung in der Stadt als auch als Abwägungsmaterial im Rahmen der gerechten Abwägung gem. § 1 (6) BauGB einnehmen.

¹ GfK PRISMA INSTITUT (2002): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Nürnberg.

GfK PRISMA INSTITUT (2003): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Ergänzende Stellungnahme. Nürnberg.

GfK PRISMA INSTITUT (2004): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Ergänzende Stellungnahme. Nürnberg.

1 Beschreibung des Vorhabens

Die mfi Management für Immobilien AG, Essen, beabsichtigt die Errichtung eines dreigeschossigen Einkaufszentrums mit jeweils niveaugleich angeschlossenem Parkdeck und Haupteingängen zur Friedrichstraße auf dem östlichen Teil des ehemaligen Container-Bahnhofs Düsseldorf nördlich vom S-Bahnhof Düsseldorf-Bilk. Die Planungen sehen entsprechend der gutachterlichen Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie von September 2002 sowie zweier ergänzender Stellungnahmen aus dem April 2003 und April 2004 (alle von GfK Prisma) Flächenprogramme mit jeweils nebenstehender Brutto-Umsatzerwartung vor, wie in Tabelle 1 abgebildet. Diese Daten sind Grundlage der folgenden fachlichen Bewertung.

1.1 Unterschiedliche bzw. abweichende Vorhabenbeschreibungen

Das Vorhaben ist über die vorgenannten Gutachten hinaus nicht eindeutig beschrieben. So beinhalten der Erläuterungsbericht-Vorentwurf zur 86. Flächennutzungsplanänderung (S. 4) mit 56.000 m² Geschossfläche und die Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 54 75/54 (S. 7) mit 54.000 m² Geschossfläche unterschiedliche Angaben zum Vorhaben. Ebenso differieren die Angaben zu den Parkplätzen zwischen „rund 860 Parkplätzen“², „rund 900 Pkw-Stellplätzen“³, „rund 1.000 Pkw-Stellplätzen“⁴ beziehungsweise „bis zu 1.000“⁵ Parkplätzen.

Auch bleibt offen, ob die Daten, welche in der Verträglichkeitsstudie vom September 2002 für die DÜSSELDORF ARCADEN aufgeführt werden, in den folgenden ergänzenden Stellungnahmen weiterhin als gleich angenommen werden können, wenn sie nicht explizit als geändert dargestellt werden. So wird in der Verträglichkeitsstudie⁶ von einem Planvorhaben von rd. 30.000 m² Gesamtverkaufsfläche ausgegangen. In den

² GfK PRISMA INSTITUT (2002): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Nürnberg, S. 62

³ GfK PRISMA INSTITUT (2004): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Ergänzende Stellungnahme. Nürnberg, S. 2

⁴ GfK PRISMA INSTITUT (2003): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Ergänzende Stellungnahme. Nürnberg, S. 2

⁵ Stadt Düsseldorf: Erläuterungsbericht-Vorentwurf zur 86. Flächennutzungsplanänderung, S. 4

⁶ GfK PRISMA INSTITUT (2002): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Nürnberg, S. 62

ergänzenden Stellungnahmen wird die vorgesehene Verkaufsflächenausstattung des Vorhabens mit zunächst 27.000 m², später 24.500 m² VKF geringer quantifiziert, dabei bleibt allerdings – bis auf die jüngste Stellungnahme – offen, ob und wie sich die Planung der vorgesehenen Dienstleistungsbetriebe einfügt. Gemäß bestehender Center-Konzeptionen sind Gastronomie- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe fester Bestandteil integrierter Einkaufszentren. Fraglich ist hierbei, ob und wie mögliche Gastronomie- und Dienstleistungsflächen in den Berechnungen der GfK Prisma berücksichtigt worden sind, da sie in der Verträglichkeitsstudie und der ersten ergänzenden Stellungnahme nicht als Projektbestandteil beschrieben worden sind. Hieraus können sich relevante Rückschlüsse, unter anderem auf die Ausstrahlung des geplanten Einkaufszentrums sowie die zu erwarteten Produktivitäten, ableiten lassen.

Tabelle 1: Mögliche Flächenprogramme sowie Brutto-Umsatzerwartung für das Projektvorhaben DÜSSELDORF ARCADEN⁷

	Verkaufsfläche in m ² insgesamt			Raumleistung ⁸ in Euro/m ² Verkaufsfläche			Brutto-Umsatzerwartung in Mio. Euro		
	Stand 2002	Stand 2003	Stand 2004	Stand 2002	Stand 2003	Stand 2004	Stand 2002	Stand 2003	Stand 2004
Periodischer Bedarf⁹	5.500	5.000	4.500	4.900	4.900 ¹⁰	4.900	27,0	25,0	22,0
Nahrungs- und Genussmittel	Keine Angaben								
Gesundheit und Körperpflege	Keine Angaben								
Aperiodischer Bedarf	24.500	22.000	20.000	3.800	3.800	3.800	93,0	83,0	76,0
Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren ¹¹	14.000	12.800	11.500	3.700	3.700	3.700	51,5	47,0	42,5
Bekleidung/Textilien	Keine Angaben								
Schuhe/Lederwaren	Keine Angaben								
Hartwaren gesamt¹²	10.500	9.200	8.500	3.950	3.950	3.900	41,5	36,0	33,5
Technik	4.000	Keine Angaben							
Haushalts- und persönlicher Bedarf	5.500	Keine Angaben							
Heimwerker- und Gartenbedarf	500	Keine Angaben							
Möbel, Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien	500	Keine Angaben							
Summe ohne Gastronomie u. Dienstleistungen	30.000	27.000	24.500	4.000	4.000	4.000	120,0	108,0	98,0
Zusätzliche Gastronomie und Dienstleistungen	Keine Angaben		2.500	Keine Angaben					
Enthaltene Magnetbetriebe	Verbrauchermarkt/ LM-Discounter: 5.000	Keine Angaben							
	Fachmarkt U-Elektronik: 3.000								
	Große Bekleidungs- häuser: 6.000								

7

Soweit Quellen nicht explizit benannt sind, entstammen die Angaben zu den Jahren 2002 bis 2004 den folgenden Quellen mit der jeweils gleichen Jahreszahl bzw. sind rechnerisch aus diesen ermittelt:
GfK PRISMA INSTITUT (2002): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Nürnberg, S. 62 u. 64
GfK PRISMA INSTITUT (2003): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Ergänzende Stellungnahme. Nürnberg, S. 6
GfK PRISMA INSTITUT (2004): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Ergänzende Stellungnahme. Nürnberg, S. 7

Die verschiedenen, zwischenzeitlich aktualisierten Flächenprogramme des Vorhabens weisen unterschiedliche Differenzierungen auf (vgl. auch vorstehende Tabelle 1). Es ist fraglich, ob diese teilweise unvollständigen bzw. widersprüchlichen Angaben der jeweiligen Beschreibungen des Planvorhabens einen sachgerechten Abwägungsprozess überhaupt ermöglichen.

Eine konkrete Prüfung der Ergebnisse wird erschwert, da in den Hauptwarengruppen mehrere Sortimente mit zum Teil deutlichen Unterschieden in der Flächenproduktivität zusammengefasst sind und zum Beispiel nicht klar ist, was konkret unter Technik oder Persönlicher Bedarf zu verstehen ist.

Im Übrigen ist eine politische wie fachliche Bewertung des Vorhabens nicht möglich, da das vorliegende Konzept keine hinreichende Bestimmtheit aufweist und deren städtebauliche Auswirkungen somit auch nicht von GfK Prisma gutachterlich bewertet wurden.

Unabhängig davon sollte, da für den Bereich eine Kerngebietsfestsetzung beabsichtigt ist und somit das planungsrechtliche Feinsteuerungsinstrumentarium nicht zur Verfügung steht, ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Vorhabenträger geschlossen werden, in dem mindestens die maximal zulässige Verkaufsflä-

8 Ca. Werte gemäß angeführten Originalen. Es ergeben sich rechnerisch teilweise andere Werte. Sofern diese auf Rundungsdifferenzen beruhen können, wird dies nicht weiter dargestellt.

9 Angaben über den jeweiligen Umfang der Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit und Körperpflege“ am vorgesehenen periodischen Bedarf gehen aus der vorliegenden „Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie“ vom September 2002 sowie ergänzenden Stellungnahmen nicht hervor. Eine Differenzierung zwischen diesen beiden Warengruppen, auch hinsichtlich möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen, ist demnach auf Grundlage der vorliegenden „Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie“ vom September 2002 sowie ergänzenden Stellungnahmen nicht möglich; vgl. zur Detaillierung auch die Erläuterung zu „Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren“ sowie „Hartwaren“.

10 Aus den in der ergänzenden Stellungnahme vom April 2003 zugänglich gemachten Informationen ergibt sich rechnerisch allerdings ein Wert von 5.000Euro/m². Vgl. GfK PRISMA INSTITUT (2003): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Ergänzende Stellungnahme. Nürnberg, S. 6

11 Jeweilige Angaben zu den einzelnen Warengruppen „Bekleidung/Textilien“ sowie „Schuhe / Lederwaren“ werden in keiner der für diese tabellarische Übersicht ausgewerteten und genannten Quellen der GfK Prisma gemacht. Eine Differenzierung zwischen diesen beiden Warengruppen, auch hinsichtlich möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen, ist demnach auf Grundlage der vorliegenden „Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie“ vom September 2002 sowie ergänzenden Stellungnahmen nicht möglich.

12 Mit Ausnahme der Übersicht über die Verkaufsflächen des geplanten Flächenprogramms der DÜSSELDORF ARCADEN zum Stand September 2002 finden sich in der vorliegenden „Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie“ vom September 2002 sowie ergänzenden Stellungnahmen weder eine Aufschlüsselung mit jeweiligen Verkaufsflächenangaben zu den Warengruppen „Technik“, „Haushalts- und Persönlicher Bedarf“, „Heimwerker- und Gartenbedarf“, „Möbel, Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien“ in den ergänzenden Stellungnahmen. Ebenso wenig werden in der vorliegenden „Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie“ vom September 2002 sowie ergänzenden Stellungnahmen Umsatzerwartungen bzw. voraussichtliche Flächenproduktivitäten für das Vorhaben benannt. Eine Differenzierung zwischen diesen vier Warengruppen, auch hinsichtlich möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen, ist demnach auf Grundlage der vorliegenden „Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie“ vom September 2002 sowie ergänzenden Stellungnahmen nicht möglich.

chenobergrenze des Gesamtprojekts sowie maximale Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Warengruppen verbindlich geregelt werden.

2 Fachliche Bewertung der vorliegenden Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie von GfK Prisma¹³

2.1 Aufgabenstellung der vorliegenden Gutachten /Formelle Aspekte

Gemäß der Aufgabenstellung der Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie durch GfK Prisma wurden „insbesondere folgende Punkte einer vertiefenden Analyse unterzogen:

- Wie stellt sich die Tragfähigkeit des geplanten Stadtteilzentrums DÜSSELDORF ARCADEN im derzeitigen und zukünftigen Umfeld dar?
- Wie verteilen sich die durch das geplante Stadtteilzentrum DÜSSELDORF ARCADEN gewonnenen Nachfragevolumina auf die unterschiedlichen Einzugsgebietszonen?
- Welche Auswirkungen haben die erwarteten Umsatzzumlenkungen auf bestehende Einzelhandelsschwerpunkte¹⁴.

In der Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie wird folglich zunächst die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens untersucht. Dies ist ein absolut nachvollziehbares Interesse und Vorgehen aus Sicht des Vorhabenträgers. Hierbei drängen sich allerdings mit Blick auf die Verträglichkeitsstudie vier Fragen und Aspekte auf:

1. *Das Vorhaben wird als geplantes Stadtteilzentrum beschrieben. Es stellt sich die Frage, inwiefern die mfi AG und GfK Prisma voraussetzend die zukünftige Funktionsfähigkeit des bestehenden Stadtteilzentrums in Zweifel ziehen und bei Realisierung des Planvorhabens eine Substitution der bestehenden Funktionen von Stadtteilzentren, zumindest des Stadtteilzentrums Friedrichstraße, durch das geplante Einkaufszentrum erwarten.*

Mit Blick auf den besonderen Stellenwert der Aufgabenstellung als Basis der Verträglichkeitsstudie wirkt es mehr als fragwürdig, dass das Vorhaben als Stadtteilzentrum definiert wird, während die tatsächlich derzeit vorhandenen städtebaulich-funktionalen

¹³ GfK PRISMA INSTITUT (2002): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Nürnberg.
Ebenso berücksichtigt sind in den folgenden Ausführungen die ergänzenden Stellungnahmen vom April 2003 und April 2004.

¹⁴ GfK PRISMA INSTITUT (2002): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Nürnberg, S. 8

Stadtteilzentren zu Einzelhandelsschwerpunkten „degradiert“ werden. Insofern ist zu bezweifeln, dass – der Aufgabenstellung folgend – die städtebaulichen Auswirkungen hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens angemessen untersucht werden, wenn das – noch weitreichend unbestimmte – Planvorhaben eines Einkaufszentrums als Stadtteilzentrum definiert wird.

2. *Aus kommunaler Sicht ist vor allem die Fragestellung relevant, wie viel Verkaufsfläche in welchen Warengruppen für ein Planvorhaben mit den bestehenden stadtentwicklungsrelevanten Zielen, etwa dem Erhalt und der Stärkung der kommunalen Zentrenstruktur, verträglich ist.*

Die vorliegende Verträglichkeitsstudie geht hierauf allerdings nicht ein, sondern bezieht für einige Düsseldorfer Zentren die erwarteten Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben - in einer zum Zeitpunkt der Erstellung der Verträglichkeitsstudie vom Vorhabenträger vorgesehenen Verkaufsflächengrößenordnung - resultieren können. Es findet einzig eine Aufschlüsselung des Planvorhabens nach einem Teil der relevanten Warengruppen für die Verkaufsflächen gemäß des Gutachtens vom September 2002 statt; darüber hinausgehende Aufschlüsselungen der Warengruppen werden in den ergänzenden Stellungnahmen nicht abgebildet.

3. *Sofern ein vorgesehenes festgelegtes Flächenprogramm des Vorhabens einer Verträglichkeitsstudie zu Grunde liegt, ist aus kommunaler Sicht für eine sachgerechte Abwägung ferner relevant, welche Auswirkungen im Sinne eines worst-case-Szenarios eintreten können*

Die vorliegenden Gutachten bilden hinsichtlich der Annahmen keine Worst-Case-Entwicklung ab. Lediglich an einer Stelle wird eine Spannweite von 27.000 bis 30.000 m² als Grundlage einer Worst-Case-Betrachtung angenommen. Abgesehen von der Fragwürdigkeit dieser Verkaufsflächenspannweite als einzigem Kriterium eines Worst-Case-Szenarios wird dieses Kriterium von den Planungen gemäß der ergänzenden Stellungnahmen von April 2003 und April 2004 nicht wieder aufgeführt, in denen bei vorgesehenen Einzelhandelsverkaufsflächen von 27.000 m² bzw. 24.500 m² keine Angaben zu jedweder Spannweite im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung erfolgen.

4. *Die Aufgabenstellung bezieht sich richtigerweise auf die Untersuchung der Tragfähigkeit des Vorhabens im gegenwärtigen und zukünftigen Umfeld..*

Die vorliegenden Gutachten bilden – mit den festgestellten und nebenstehend erläuterten Ungenauigkeiten – die Untersuchung des gegenwärtigen Umfeldes ab. Allerdings

bleiben durch GfK prisma im Gegensatz zur eigenen Aufgabenstellung die absehbaren relevanten Entwicklungen marktrelevanter Rahmenparameter bis zum Zeitpunkt der vollen Marktdurchdringung des Vorhabens ebenso unberücksichtigt wie die auf eine zukünftige Situation projizierte Auswirkungsanalyse. Im Gegensatz dazu hat GfK Prisma in Gutachten und Verträglichkeitsstudien vergleichbarer Vorhaben, so unter anderem in Braunschweig und Essen, diesen Aspekt – methodisch korrekt – bearbeitet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

- Die Begriffe *Stadtteilzentrum* und *Einkaufsschwerpunkt* werden in der Aufgabenstellung des Gutachtens unsachgemäß und irreleitend verwendet.
- Die Aufschlüsselung des Flächenprogramms nach Warengruppen erfolgt grob lückenhaft, die hinreichende Bestimmtheit des Vorhabens ist damit nicht gegeben.
- Es erfolgt nur eine Punktbetrachtung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens, ein Worst-Case-Szenario wird nicht abgebildet.
- Die Gutachten zeichnen ein Bild des gegenwärtigen Umfeldes; auf die zukünftige Einzelhandelsstruktur wird über die Quantifizierung der Umsatzumverteilung hinaus nicht eingegangen.

Es bestehen somit erhebliche Zweifel, ob die vorliegende Verträglichkeitsstudie (inklusive ihrer ergänzenden Stellungnahmen) überhaupt den grundsätzlichen formellen Ansprüchen an die Analyse der städtebaulichen Verträglichkeit gerecht wird, die als Basis einer sachgerechten Abwägung im Zuge der Bauleitplanung unabdingbar ist.

2.2 Fachliche Aspekte

Darüber hinaus werfen die Gutachten sachlich mehr Fragen auf, als sie selbst beantworten. Als Grundlage für eine abschließende Bewertung des Vorhabens DÜSSELDORF ARCADEN reichen sie letztlich nicht aus.

2.2.1 Prüfung städtebaulicher Auswirkungen

Die „10%-Schwelle“ der potenziellen Umsatzumverteilung ist hierbei nicht als „Demarkationslinie“ zu verstehen, ab der erst negative städtebauliche Auswirkungen wahr-

scheinlich sind¹⁵. Die derzeitige Situation im Einzelhandel insgesamt (jahrelange Umsatzstagnation bzw. -rückgänge, Kaufkraftrückgang, z.T. deutlicher Rückgang der Flächenproduktivitäten) und hier insbesondere die in den vom Vorhaben betroffenen städtebaulich-funktionalen Zentren (z.T. überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten) veranlasst eher zu der Annahme, dass es bereits unterhalb dieser Schwelle zu Flächenaufgaben und daraus resultierend zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen kann.

Das Vorhaben nimmt mit einer projektierten Verkaufsfläche von zuletzt 24.500 m² einen quantitativen Stellenwert ein, der in etwa der aktuellen Verkaufsfläche des Stadtteilzentrums entspricht.

Nicht nachvollziehbar ist die Bestandsanalyse sowie damit die darauf aufbauende Umsatzumverteilungsanalyse der genannten südlichen und östlichen Stadtteilzentren. Ungeachtet der groben methodischen Versäumnisse hinsichtlich der Aufschlüsselung nach Warengruppen wird durch die Zusammenfassung mehrerer Stadtteilzentren die Nachvollziehbarkeit der Umsatzumverteilung verhindert, zumal GfK Prisma nicht auf die – rechtlich erforderliche – konkrete Bedeutung der Umsatzumverteilung für die städtebaulich-funktionale Situation der Düsseldorfer Stadtteilzentren (mit Ausnahme der Friedrichstraße) eingeht. Angesichts der Entfernungen und der verkehrlichen Anbindungen ist es sinnvoll, die Auswirkungen der Umsatzumverteilung auf das Zentrum Birkenstraße / Ackerstraße nicht zusammengefasst mit weiter entfernt gelegenen und schlechter angebundenen östlichen Stadtteilzentren zu untersuchen, sondern gesondert auszuweisen und zu bewerten. Dies gilt ebenso für weitere Stadtteilzentren.

In der Betrachtung der konkreten Struktur der Düsseldorfer Stadtteilzentren bleibt die Aufgabenstellung des Gutachtens ferner dahingehend unbeantwortet, welche Auswirkungen die erwarteten Umsatzumlenkungen „auf bestehende Einzelhandelsschwerpunkte“ haben. Als solch ein Einzelhandelsschwerpunkt ist auch das bestehende (B-Zentrum) Nordstraße / Münsterstraße zu sehen, das zwar nicht innerhalb des nach Norden eng abgegrenzten Einzugsbereichs lokalisiert ist. Allerdings bleibt fraglich, warum für das größte bestehende Düsseldorfer Stadtteilzentrum die erwartete Umsatzumverteilung nicht ausgewiesen wird. Zwar liegt das Stadtteilzentrum Nordstraße / Münsterstraße vom Vorhabenstandort „auf den ersten Blick“ durch die Innenstadt räumlich getrennt. Es bleibt aber fraglich, inwieweit sich die Einzugsbereiche des

15

Vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

Stadtteilzentrums Nordstraße / Münsterstraße mit denen des Planvorhabens überschneiden.

Sofern dies überhaupt aus den Gutachten von GfK Prisma hervorgeht, ist anzunehmen, dass das Stadtteilzentrum Nordstraße / Münsterstraße rechnerisch „im restlichen Einzelhandel im EZG“¹⁶ subsumiert ist. Jedoch ist der Grund hierfür nicht ersichtlich und fachlich auch nicht nachvollziehbar.

Der im Verträglichkeitsgutachten ausgewiesene Umsatzumverteilungsanteil liegt zwar für die meisten Stadtteilzentren unterhalb der „10%-Schwelle“¹⁷. GfK Prisma geht nicht darauf ein, in welchen konkreten Fällen auch Werte unter 10% nicht unerhebliche städtebauliche Auswirkungen haben können, obgleich das OVG Münster in der Entscheidung vom 05. September 1997 (AZ: 7 a 2092/93) ausgeführt hat, dass bei einem Umsatzverlust von 10% von wesentlichen Auswirkungen für betroffene Handelsbetriebe und daraus resultierenden städtebaulichen Folgen auszugehen ist. Es hat andererseits aber nicht angeführt, dass erst ab einem Umsatzverlust von 10% oder mehr die entsprechenden Auswirkungen eintreten. In dem Fall ging es um die geplante Ansiedlung eines Schuhfachmarkts außerhalb eines gewachsenen Zentrums.

Eine pauschale Annahme, dass unterhalb von 10%-Umsatzumverteilung keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind, entspricht nicht der Entscheidung des OVG. Völlig unberücksichtigt bleibt von GfK Prisma in diesem Zusammenhang ferner, dass die „10%-Schwelle“ in der Fachwelt nicht unumstritten ist und sowohl Abweichungen nach oben und unten von verschiedenen Seiten für verschiedene Fragestellungen für praxisrelevant gehalten werden (so z.B. Rechtsanwalt Holger Schmitz, Berlin¹⁸; Dr. Heinz Janning, Rechtsdezernent der Stadt Rheine und u.a. Mitglied der Expertenkommission zur Novellierung des BauGB). Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung hätte ein geringerer Schwellenwert als 10%-Umsatzumverteilung für daraus resultierende städtebauliche Folgen an der konkreten städtebaulichen Struktur der untersuchten Stadtteilzentren und Innenstädte zumindest diskutiert werden müssen.

¹⁶ GfK PRISMA INSTITUT (2002): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Nürnberg, S. 68

¹⁷ Dieser Wert geht u.a. auf eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen zurück, in der für die geplante Neuansiedlung eines Schuhfachmarkts außerhalb eines gewachsenen Zentrums ein Umsatzverlust von 10% als nicht unwesentlich eingestuft wurde (OVG NRW vom 05. September 1997; AZ: 7 a 2092/93)

¹⁸ so z.B. Schmitz, Holger, Factory-Outlet-Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelssiedlung? in: Baurecht, S. 1110 ff., 1999

Zu beachten ist hierbei, dass die in die Verträglichkeitsstudie eingestellten Parameter weitestgehend von einem Best-Case für die Verträglichkeitswirkung ausgehen und insofern deutlich höhere Umsatzumverteilungen als im Gutachten abgebildet zu erwarten sind.

2.2.2 Fehlende Worst-Case-Betrachtung

Im Sinne einer Verträglichkeitsuntersuchung sollten für ein Planvorhaben Werte für den Worst-Case in die Berechnungen eingestellt werden oder durch den Einsatz von Szenarien die Bandbreite der möglichen Entwicklung aufgezeigt werden (vgl. hierzu auch das sog. Preussen-Park-Urteil, OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.). Es soll somit die realistisch größtmögliche Spannbreite der aus dem Vorhaben resultierenden städtebaulichen Auswirkungen ersichtlich werden. Die vorliegenden Gutachten erfüllen diese Anforderung seitens der Rechtsprechung nicht, was verwundert, da dem der Preußen-Park-Planung zugrunde gelegten Gutachten und der dort angewandten methodische Vorgehensweise (erarbeitet von der – damaligen – GfK) in der Urteilsbegründung¹⁹ deutliche Mängel attestiert wurden.

Fehlende Bandbreite der angenommenen Flächenproduktivitäten

So sind z.B. die Flächenproduktivitäten des Planvorhabens mit durchschnittlich 4.000 € / qm am unteren Rand zu erwartender Werte. Dieselbe Flächenproduktivität wird von GfK Prisma für ein in den Grundzügen vergleichbares geplantes Einkaufszentrum in Essen angesetzt, obgleich die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten dort sowohl in der Innenstadt als auch in den Stadtteilzentren deutlich niedriger liegen als in Düsseldorf.

Dies führt zu einer deutlichen Abweichung hinsichtlich der erwarteten Raumleistungen des Vorhabens von der ermittelten Produktivität in den Düsseldorfer Zentren, die sich aus dem Gutachten von GfK Prisma wie in der nachfolgenden Tabelle 2 errechnen lässt.

¹⁹

OVG NRW Az: 7 a D 60/99.NE, Seite 53ff

Tabelle 2: Flächenproduktivität nach Warengruppen, auf 50 gerundet, in €

Warengruppen/ Sortimente	Perspektivische Flächenproduktivität „DÜSSELDORF ARCADEN“ ²⁰	Düsseldorf 2002 in der Innenstadt ²¹	Düsseldorf 2002 im Stadtteil-Zentrum Friedrichstr. ²²	Düsseldorf 2002 alle Zentren gemäß GfK Prisma
Periodischer Bedarf gesamt	4.900	6.050	5.200	5.650
Aperiodischer Bedarf gesamt	3.800	4.450	3.400	4.200
Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren	3.700	5.100	4.050	4.950
Hartwaren gesamt, davon	3.950	3.800	3.150	3.500
Technik	Keine Angabe			
Haushalts- und persönlicher Bedarf	Keine Angabe			
Heimwerker- und Gartenbedarf	Keine Angabe			
Möbel/Einrichtungsbedarf/ Haus- und Heimtextilien	Keine Angabe			
Insgesamt	4.000	4.600	4.350	4.450

Legt man eine kritischere Haltung den genannten Kenngrößen gegenüber zu Grunde, zeigt sich, welches Spektrum von Ergebnissen zu berücksichtigen ist. Im Vergleich zu den Flächenproduktivitäten anderer Einkaufszentren und mit Blick auf Raumleistungen in den Düsseldorfer Zentren kann die durchschnittliche Flächenproduktivität auch mit bis zu etwa 4.500 €/m² als plausibel angesetzt werden (so auch geschehen in Verträglichkeitsgutachten für vergleichbare Einkaufszentren) ; auch darüber liegende Werte von bis zu 5.000 €/m² sind für ein gut positioniertes Einkaufscenter im Düsseldorfer Einzelhandelsgefüge nicht auszuschließen.

Legt man diese Zahlen zu Grunde, so errechnet sich z.B. für eine geplante Verkaufsfläche von 24.500 qm ein Jahresumsatzvolumen von 110,25 bis zu 122,5 Mio. Euro.

²⁰ GfK PRISMA INSTITUT (2002): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Nürnberg, S. 64

²¹ GfK PRISMA INSTITUT (2002): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Nürnberg, S. 44

²² GfK PRISMA INSTITUT (2002): DÜSSELDORF ARCADEN. Düsseldorf-Bilk. Marktuntersuchung und Verträglichkeitsstudie. Nürnberg, S. 34

Fehlende Aufschlüsselung der Vorhabenkenndaten nach Warengruppen

Die an anderer Stelle bereits benannte fehlende Aufschlüsselung der Kenndaten des Vorhabens nach Warengruppen ist ebenfalls als Bestandteil der Worst-Case-Betrachtung relevant. Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung müsste z.B. Verkaufsfläche und Umsatz der hier zusammengefassten Warengruppe „Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren“ aufgespalten für die jeweiligen Sortimentsgruppen „Bekleidung / Textilien“ und Schuhe / Lederwaren“ einzeln aufgeführt, berechnet und bewertet werden. Gravierender allerdings wiegt die Tatsache, dass GfK Prisma für das Stadtteilzentrum die Umsatzumverteilung zwar nach periodischem Bedarf und aperiodischem Bedarf differenziert, eine – notwendige – Aufschlüsselung der Umsatzumverteilung nach Warengruppen erfolgt weder für die untersuchten Stadtteilzentren noch die Innenstadt²³. Aussagen zur städtebaulichen Auswirkungen in den städtebaulich funktionalen Zentren sind somit nicht möglich.

Weitere Parameter der Worst-Case-Betrachtung

Des weiteren werden im Rahmen von vergleichbaren Entwicklungs- bzw. Worst-Case-Szenarien weitere Parameter mit einer sachgerechten Spannweite in die Berechnungen eingestellt, so etwa Annahmen zur Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. In diesem Gutachten findet allerdings keine Berücksichtigung einer perspektivisch angelegten Herangehensweise statt, dieser Aspekt fehlt schlichtweg.

Betrachtet man beispielsweise die Einwohnerentwicklung, so verläuft die Einwohnerentwicklung ab etwa 2005 in Düsseldorf (eigene Prognose der Stadt Düsseldorf) und im Kreis Mettmann zukünftig rückläufig, während dieser Prozess im Kreis Neuss voraussichtlich erst um das Jahr 2010 einsetzen wird²⁴. Mit rückläufiger Bevölkerung und bestenfalls stagnierendem Kaufkraftvolumen werden die Verteilungsspielräume zwischen den Einzelhandelsstandorten enger. Die damit verbundenen bzw. daraus resultierenden städtebaulichen Folgen sind demzufolge nicht thematisiert worden.

²³ Dies ist angesichts des geringen Grads der Darstellung der Bestimmtheit des Vorhabens auch gar nicht möglich, so dass dieses methodische Versäumnis Folge eines grundlegenden methodischen Versäumnisses ist.

²⁴ Demnach steigt nach Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen vom Jahr 2002 an die Bevölkerungszahl des Kreises Neuss von rd. 445.700 auf rd. 448.900 bis zum Jahr 2010, während im gleichen Zeitraum im Kreis Mettmann die Einwohnerzahl von rd. 509.000 auf etwa 499.900 und in Düsseldorf von etwa 570.700 auf 556.300 Einwohner zurückgeht. Demgegenüber geht die eigene Prognose der Stadt Düsseldorf aus dem Jahr 2002 von einer leichten Zunahme bis zum Jahr 2004 aus, um dann anschließend auf rd. 565.300 Einwohner zum Jahr 2010 zurückzugehen.

2.2.3 Sonstige methodische Fehler

Wie eingangs benannt, ist die detaillierte Aufschlüsselung der vorgesehenen Verkaufsflächen eines Vorhabens hinsichtlich der Warengruppen notwendig. Dies nicht allein vor dem Hintergrund hinreichender Bestimmtheit eines Vorhabens, sondern auch, um die damit einhergehenden Umsatzumverteilungen warengruppengenau zu differenzieren. Mit Blick auf die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen hat das OVG NRW²⁵ entschieden, dass bei einem Umsatzverlust von 10% von wesentlichen Auswirkungen für betroffene Handelsbetriebe und daraus resultierenden städtebaulichen Folgen auszugehen ist. Auch an dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass das Gericht in seiner Entscheidung jedoch nicht angeführt hat, dass erst ab einem Umsatzverlust von 10% oder mehr die entsprechenden Auswirkungen eintreten.

Im vorliegenden Gutachten sind die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sämtlicher Warengruppen erfasst und in die Umsatzumverteilungsberechnungen eingestellt worden. Dies auch, wenn eine Warengruppe nicht bzw. nur in zu vernachlässigendem Maße relevant für die Auswirkungen des Vorhabens ist, da diese Warengruppe im geplanten Vorhaben nicht oder nur in zu vernachlässigenden Verkaufsflächengrößenordnungen als Randsortiment angeboten wird und auch nicht zentrenprägend ist. Als Beispiel für einen solchen Fall sei an dieser Stelle das zum Planvorhaben in wenigen 100 Metern angrenzende Stadtteilzentrum Aachener Straße / Suitbertusstraße genannt. Dort befindet sich ein Möbelhaus mit über 20.000 m² VKF.

Angesichts der geringen Distanz zwischen diesem Stadtteilzentrum und dem Planvorhaben kann hier grundsätzlich von einer relativ höheren Umsatzumverteilung als in weiter entfernt gelegenen Stadtteilzentren ausgegangen werden. Im Gutachten der GfK Prisma beläuft sich die Umsatzumlenkung auf rd. 4,6%, allerdings beläuft sich der Umsatzanteil der Hartwaren am gesamten Umsatz des Stadtteilzentrums auf rund drei Viertel. Berücksichtigt man die Kennziffern der verbleibenden Warengruppen, so fällt die Umsatzumverteilung deutlich höher aus.

Zumindest diskussionswürdig ist zudem, ob sich aus der unmittelbaren räumlichen Nähe des SB-Warenhauses und dem Planvorhaben eine Agglomerationswirkung hinsichtlich ihrer Ausstrahlung ergibt, die im Rahmen der Umsatzumverteilungen kleinräumig beachtet werden müsste. Eine solche Agglomeration verfügte rund über die dreifache

²⁵ Urteil vom 05. September 1997; AZ: 7 a 2092/93

Verkaufsfläche wie der heute vorhandene sonstige Einzelhandelsbestand im Stadtteilzentrum Friedrichstraße²⁶.

3 Zusammenfassende Bewertung

Die wesentlichen Kritikpunkte an den vorliegenden Gutachten lassen sich somit wie folgt zusammen fassen:

- Das vorliegende und im Rahmen der Gutachten bewertete / überprüfte Konzept weist keine hinreichende Bestimmtheit auf, so dass die potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens nicht hinreichend genug analysiert werden können. Als Bewertungs- und Abwägungsmaterial im Rahmen des Planverfahrens sowie der fachlichen, öffentlichen und politischen Auseinandersetzung reicht das Gutachten somit nicht aus, es sind Nachbesserungen erforderlich.
- Die vorliegenden Gutachten bilden hinsichtlich der getroffenen Annahmen keine Worst-Case-Betrachtung, so wie es unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung erforderlich ist. Auch aus diesem Grund reichen die Gutachten als Bewertungs- und Abwägungsmaterial im Rahmen des Planverfahrens einerseits und der politischen Beratungen andererseits nicht aus.
- Die Begriffe *Stadtteilzentrum* und *Einkaufsschwerpunkt* werden in der Aufgabenstellung des Gutachtens unsachgemäß und irreleitend verwendet.
- Die „10%-Schwelle“ der potenziellen Umsatzumverteilung ist nicht als „Demarkationslinie“ zu verstehen, ab der erst negative städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich sind. Die derzeitige Situation im Düsseldorfer Einzelhandel und hier insbesondere die in den vom Vorhaben betroffenen städtebaulich-funktionalen Zentren veranlasst eher zu der Annahme, dass es bereits unter-

26

Angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten wird der heutige Verkaufsflächenbestand deutlich zurückgehen, so dass eine solche Agglomeration tatsächlich über die vier- bis fünffache Verkaufsfläche verfügte wie der heute vorhandene sonstige Einzelhandelsbestand im Stadtteilzentrum Friedrichstraße. Diese Entwicklung vorausgesetzt nimmt sich die Benennung des Einkaufszentrums als Stadtteilzentrum in der Aufgabenstellung von GfK Prisma weniger als faux-pas aus denn als self-fulfilling-prophecy.

halb dieser Schwelle zu Flächenaufgaben und daraus resultierend zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen kann.

In der Summe bestehen somit Zweifel, ob die vorliegende Verträglichkeitsstudie (inklusive ihrer ergänzenden Stellungnahmen) den grundsätzlichen formellen Ansprüchen an die Analyse der städtebaulichen Verträglichkeit gerecht wird, die als Basis einer sachgerechten Abwägung im Zuge der Bauleitplanung unabdingbar ist.

