

# Prüfung **10/2019**

**der Plausibilität dreier Gutachten:**

**„Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort Alte Messe“ (CIMA 2016)**

**sowie**

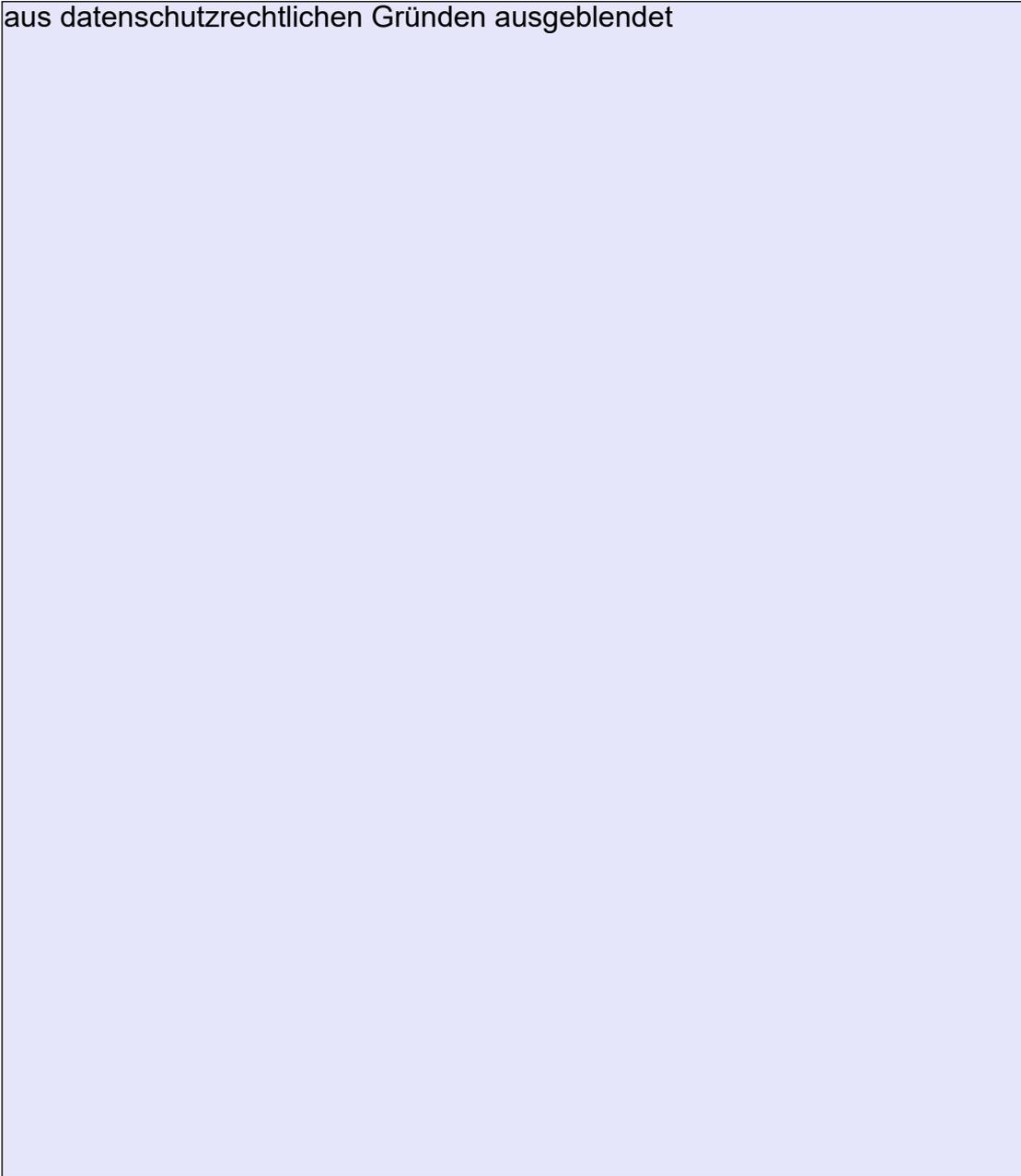
**„Ergänzende Stellungnahme“ (CIMA 2019)**

**und**

**Plausibilitätsprüfung der „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort Alte Messe“ (BBE 2019)**

# Impressum

aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

**Neue Wege. Klare Pläne.**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Plausibilitätsprüfung</b>	<b>7</b>
2.1	Potenzialermittlung	7
2.2	Auswirkungen im zentrenrelevanten Randsortimentbereich gem. VG CIMA (2017)	9
2.3	Auswirkungen im zentrenrelevanten Randsortimentensbereich bei veränderten Grundannahmen (gem. Annahmen Stadt + Handel, 2019)	13
<b>3</b>	<b>Fazit</b>	<b>15</b>



# 1

## Ausgangssituation und Zielsetzung

In Leipzig, Standort Alte Messe, ist die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes geplant. Die Verkaufsfläche soll bis zu 15.000 m<sup>2</sup> betragen.

Das vorgenannte Planvorhaben wurde von dem Gutachterbüro CIMA im Rahmen einer Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse<sup>1</sup> untersucht. Die Ausführungen werden durch die Stellungnahme der CIMA aus März 2019 ergänzt<sup>2</sup>. Die BBE Handelsberatung hat in 2019 eine Plausibilitätsprüfung der beiden Ausführungen der CIMA durchgeführt<sup>3</sup>.

Das VG CIMA 2016 kommt zu dem Schluss: „In der Gesamtbetrachtung kann den zentrenrelevanten Randsortimenten im geplanten Hornbach Bau- und Heimwerkermarkt in der vom Unternehmen projektierten Verkaufsflächengröße die städtebauliche Verträglichkeit attestiert werden“ (S. 41). Zudem kommt die CIMA zu dem Schluss: „Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse zu den branchenbezogenen Entwicklungsspielräumen ist das Planobjekt der Firma Hornbach in der gewählten Größenordnung als marktkonform einzustufen“ (S. 40).

Die Plausibilitätsanalyse BBE 2019 sieht erhebliche methodische und inhaltliche Defizite in den Ausführungen der CIMA, insbesondere im Hinblick auf die aufgezeigten Potenziale für zusätzliche Baumarktverkaufsflächen. Auch die Verträglichkeitsaussagen zu den Randsortimenten werden kritisiert.

Die Stadt Leipzig hat in diesem Zusammenhang Stadt + Handel beauftragt, die Plausibilität der vorliegenden Analysen und Stellungnahmen zu prüfen und zu bewerten. Im Rahmen der Plausibilitätsanalyse werden die dem Gutachten zugrundeliegenden wesentlichen Grundannahmen, Aspekte und Bewertungen bezüglich ihrer Nachvollziehbarkeit und Plausibilität überprüft sowie hinsichtlich der Bedeutung für die Herleitung der daraus resultierenden Auswirkungen eingeordnet und bewertet. Im Fokus stehen damit in Abstimmung mit der Stadt Leipzig zwei Hauptthemen:

- Check der Einhaltung der rechtlichen Grundanforderungen für Verträglichkeitsgutachten.
- Check der Auswirkungen im zentrenrelevanten Bereich (hier ist darauf hinzuweisen, dass nach Information der Stadt Leipzig zwischenzeitlich seitens des Vorhabenträgers eine Reduktion der zentrenrelevanten VKF auf 800 m<sup>2</sup> in Aussicht gestellt wurde)

Die Plausibilitätsanalyse orientiert sich in ihren Inhalten und der Methodik an den seitens der Rechtsprechung vorgegebenen „Pflichten“ für Sachverständigengut-

---

<sup>1</sup> CIMA (2016): „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort Alte Messe“ (CIMA 2016). Im Folgenden als **VG CIMA 2016** bezeichnet.

<sup>2</sup> CIMA (2019): Ergänzende Stellungnahme zur Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse der geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort „Alte Messe“ (CIMA 2019). Im Folgenden als **Stellungnahme CIMA 2019** bezeichnet.

<sup>3</sup> BBE (2019): Plausibilitätsprüfung der „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort Alte Messe“ (BBE, 2019). Im Folgenden als **Plausibilitätsprüfung BBE 2019** bezeichnet.

achten (z. B. OVG NRW Urteil vom 30.09.2009 – AZ 10 A 1676/08) als Abwägungsgrundlage für Bebauungsplanverfahren. Insbesondere wird auch geprüft, ob die vorliegenden Gutachten den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung entsprechen, insbesondere zu den Punkten:

- Realitätsnaher Worst Case (gem. Urteil vom 02.10.2013 des OVG NRW - AZ 7 D 18/13 und Urteil vom 28.09.2016 des OVG NRW - 7 D 96/14.NE)
- Dynamische Wirkungsprognose (Markteintritts- oder -austrittsszenarien) (gem. Urteil vom 01.12.2015 des OVG NRW - AZ 10 D 91/13.NE).

Des Weiteren orientiert sich die Plausibilitätsprüfung etwa an den seitens der BBE eingebrachten Themenbereiche.

# 2

## Plausibilitätsprüfung

### 2.1 POTENZIALERMITTLUNG

VG CIMA 2019 stellt fest: „Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse zu den branchenbezogenen Entwicklungsspielräumen ist das Planobjekt der Firma Hornbach in der gewählten Größenordnung als marktkonform einzustufen“ (S. 40).

Die Plausibilitätsanalyse BBE 2019 geht sehr dezidiert auf die Fragestellung der zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale ein. Stadt + Handel greift die aus unserer Sicht besonders relevanten Bewertungsgrößen und Aussagen der BBE sowie der CIMA auf und bewertet diese folgend:

- Nach Dafürhalten von Stadt + Handel ist das in Kapitel 2.1 dargestellte „Branchenverständnis“ sehr hilfreich für eine belastbare Potenzialermittlung. Die BBE suggeriert, dass die CIMA mit ihrem Branchenverständnis und den angewandten Marktdaten keine hinreichende Grundlage für die Potenzialermittlung liefert. Zumindest im Hinblick auf die verwendeten Grundlagendaten zur Kaufkraft trifft diese Kritik nicht zu, denn die angesetzten Kaufkraftwerte für Baumarktartikel+Baustoffe weichen zwar leicht, aber nicht signifikant voneinander ab.
- Die seitens der BBE eingeforderte Segmentierung des Marktpotenzials und klare Marktdefinition (BBE 2019, S. 5) ist jedoch schlüssig im Hinblick auf eine belastbare Herleitung von Marktpotenzialen.
- Stadt + Handel folgt der Einschätzung der BBE (BBE 2019, S. 9), dass die Analyse der Wettbewerbssituation oberflächlich und für eine Potenzialanalyse nicht hinreichend detailliert erfolgt. Insbesondere auch der undifferenzierte bzw. ausbleibende Umgang mit den Gewichtungen der Leistungsfähigkeit der Verkaufsflächen (geschlossen warm und kalt, Baustoff-Drive-In, Freifläche überdacht, Freifläche nicht überdacht) ist zu kritisieren.
- Auch der Kritik an der ausbleibenden Beachtung des Umfanges der Systemähnlichkeit oder sogar Betreibergleichheit im Wettbewerbsumfeld kann gefolgt werden. Insgesamt kann der BBE-Kritik an der Abgrenzung des Einzugsgebietes gefolgt werden. Stadt + Handel geht auch von einem größeren Einzugsgebiet aus, was letztlich – dies ist relevant im Hinblick auf die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens – Einfluss auf die Leistungsfähigkeit (Umsatz/Flächenproduktivitäten) des Vorhabens hat.
- Stadt + Handel folgt der Plausibilitätsprüfung BBE 2019 in der Kritik, dass seitens der CIMA keine hinreichenden Quellen zur Kaufkraft benannt wurden und demnach eine hinreichende Nachvollziehbarkeit bzw. Plausibilitätsprüfung der verwendeten Daten nicht möglich ist.
- Die Potenzialberechnung der CIMA ist nicht nachvollziehbar. Auch hier ist der Kritik der BBE zu folgen, die zutreffend feststellt, dass die am Rande des Einzugsbereiches liegenden Baumärkte selbstverständlich auch Kaufkraftpotenziale aus dem Einzugsbereich binden. Im Baumarktsegment sind Einzugsbereiche von bis zu 20 Min. anzusetzen. Insofern ist im Hinblick auf die Baumarkt-Versorgungsstrukturen davon auszugehen, dass für alle

der im Kerneinzugsgebiet und „Nahumfeld“ (siehe VG CIMA 2019, S. 20) des Planstandortes lebenden Einwohner eine für das Segment Baumärkte zumindest angemessene Versorgung besteht. Ein großer Teil der Einwohner in dem Seitens der CIMA abgegrenzten Bereichs wird räumlich indes besser durch benachbarte Baumärkte versorgt (insb. in südlicher [toom, Globus] und nördlicher [Obi], nordöstlicher Richtung [toom]).

- Der niedrige aktuelle Umsatz in (offensichtlich) Zone 1 ist natürlich eine Konsequenz des Wettbewerbsbesatzes am Rande der Zone 1 (s.o.) und unter versorgungsstrukturellen Aspekten kaum zu beanstanden. Die CIMA Methodik suggeriert eine Art Nahversorgungslücke, die nicht zu erkennen ist. Im Hinblick auf eine sachrichtige Potenzialanalyse wäre vielmehr von Interesse, welche Zentralitätswerte die Stadt Leipzig insgesamt heute (bzw. perspektivisch, s.u.) im Baumarktsegment erreicht und ob durch eine Erhöhung der Eigenbindung oder zusätzlicher Kaufkraftabschöpfung aus dem Umland noch eine Steigerung der Zentralität möglich erscheint.
- BBE 2019 ist bzgl. der Kritik an der seitens der CIMA verwendeten Pro-Kopf-Ausgaben für das Einzugsgebiet zu folgen (siehe BBE 2019, S. 8). Die Verwendung eines gemittelten und nicht nach PLZ differenzierten Wertes führt möglicherweise zu nicht zutreffenden Ergebnissen. Korrekt wäre die Verwendung der sortimentsbezogenen und PLZ-bezogenen Kaufkraftwerte.
- CIMA arbeitet (im Gutachten aus 2016) mit 2015er Kaufkraftzahlen und projiziert diese nicht für den Marktwirksamkeitszeitpunkt. Zwar erfolgt eine Einwohnerprognose bis 2025 (VG CIMA 2019, S. 24), eine Auseinandersetzung bzw. Aussage zur Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf im Bereich Baumarktartikel bleibt jedoch aus. Ob oder inwiefern insbesondere Wachstumsraten im Online Handel die Potenzialberechnung verändern würde, bleibt offen. Dabei wird bis 2025 ein onlinebedingter jährlicher Rückgang der Marktanteile stationärer Einzelhändler um rd. 1% prognostiziert<sup>4</sup>. Der Online Anteil 2025 soll demnach bei rd. 12% am Gesamtmarkt liegen. Damit würden die seitens der CIMA eingebrachten Einwohnerwachstumsraten überschritten, was letztlich möglicherweise zu einem geringeren Potenzial führen würde.
- Mögliche Marktveränderungen auf der Angebotsseite bis zu einem potenziellen Marktwirksamkeitszeitpunkt werden nicht dargestellt. Ob oder inwiefern seitens der CIMA geprüft wurde, ob entsprechende Veränderungen absehbar sind (da bspw. bau- und planungsrechtlich gesichert oder bereits genehmigt), kann nicht beurteilt werden.
- Eine belastbare Abwägung der Auswirkungen zum Marktwirksamkeitszeitpunkt kann somit nicht vorgenommen werden. Damit werden letztlich die rechtlichen Anforderungen an eine dynamische Wirkungsprognose u.a. gem. Urteil vom 01.12.2015 des OVG NRW - AZ 10 D 91/13.NE nicht beachtet.
- Der knappe Hinweis, dass das Vorhabens seinen Umsatz allein durch Steigerung der Kaufkraftbindung generieren kann (siehe VG CIMA, 2019, S. 40) ist absolut irreführend, denn es suggeriert eine zusätzliche Kaufkraftbindung und Umsatzumverteilungsneutralität. Selbstverständlich entfallen

---

<sup>4</sup> BBSR 2017; Prognose BBB/Elaboratum

die dann im Vorhaben gebundenen Umsätze den Bau- und Gartenmärkten im oder direkt an das Einzugsgebiet angrenzenden Märkten. Entsprechende Auswirkungen auf die Bestandssituation oder die Entwicklungspotenziale der gem. STEP Zentren Leipzig 2016 angeführten Zielperspektive einer „dezentralen Konzentration“ im Bereich nicht zentrenrelevanter Sortimente (siehe S. 45 im STEP Zentren, 2016) werden im Folgenden seitens der CIMA nicht dargestellt.

- Aufgeführte Kritikpunkte werden durch die Stellungnahme CIMA 2019 in keinem Aspekt ausgeräumt.
- Letztlich ist angesichts der unzulänglichen Grundlagenarbeit keine belastbare Auswirkungsanalyse im Hinblick auf absatzwirtschaftliche und möglicherweise versorgungsstrukturelle Auswirkungen möglich.

Aus Sicht von Stadt + Handel genügt die Potenzialanalyse der CIMA sowohl hinsichtlich der angewandten Methodik als auch im Hinblick auf die Nachvollziehbarkeit des verwendeten Datenmaterials nicht den Ansprüchen an ein Fachgutachten. Wesentliche rechtliche Vorgaben werden nicht beachtet. Der Kritik der Stellungnahme BBE (2019) ist ganz überwiegend zu folgen.

Im Hinblick auf die stadtentwicklungspolitischen Implikationen der Baumarktan siedlung ist Folgendes zu beachten: Zwar folgt die Ansiedlung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Etablierung eines leistungsfähigen Baumarktes in Mitte-Süd (siehe STEP Zentren 2016, S. 50), allerdings ergibt sich die Relevanz einer genauen Betrachtung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen einer solchen Ansiedlung ebenso aus der Zielstellung des STEP Zentren, nämlich im Hinblick auf das Ziel eine „dezentrale Konzentration“ anzustreben/aufrechtzuerhalten. Stadt + Handel geht ebenso wie die BBE davon aus, dass die Potenzialanalyse im VG CIMA keinerlei belastbare Informationsgrundlage für die tatsächlichen Potenziale im Baumarktbereich liefert und somit auch keine Grundlage für eine Bewertung möglicher versorgungsstruktureller Auswirkungen in Leipzig.

Stadt + Handel weist darauf hin, dass eine planerische/kommunale Entscheidung zur Realisierung des Baumarktes auf Basis des STEP Zentren durchaus möglich wäre. Eine solche Entscheidung würde jedoch – angesichts der seitens der BBE und seitens Stadt + Handel festgestellten – erheblichen Defizite des CIMA Gutachtens in Unkenntnis der tatsächlichen Wirkungen der Baumarktan siedlung geschehen und unter Ausblendung der Fragestellung zu den versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Ansiedlung.

## **2.2 AUSWIRKUNGEN IM ZENTRENRELEVANTEN RANDSORTIMENTBEREICH GEM. VG CIMA (2017)**

VG CIMA 2019 stellt fest: „In der Gesamtbetrachtung kann den zentrenrelevanten Randsortimenten im geplanten Hornbach Bau- und Heimwerkermarkt in der vom Unternehmen projektierten Verkaufsflächengröße die städtebauliche Verträglichkeit attestiert werden“ (S. 4).

Vorab: Es ist darauf hinzuweisen, dass nach Information der Stadt Leipzig zwischenzeitlich seitens des Vorhabenträgers eine Reduktion der zentrenrelevanten VKF auf 800 m<sup>2</sup> in Aussicht gestellt wurde.

Stadt + Handel erachtet jedoch auch unter dieser Prämisse eine belastbare Herleitung der o.g. Einschätzung des VG CIMA 2019 aufgrund der bereits im Kapitel zuvor dargestellten Kritikpunkte als nicht möglich. In diesem Zusammenhang können zunächst die Kritikpunkte der Stellungnahme BBE 2019 weitestgehend bestätigt werden:

Die Stellungnahme BBE 2019 befasst sich überwiegend mit der Frage des tatsächlichen Umfanges zentrenrelevanter Sortimente. So kritisiert die BBE zurecht, dass sich nicht alle der in VG CIMA 2017 auf S. 2 angegebenen zentrenrelevanten Artikel in der Übersicht der weitergehend untersuchten Sortimente finden. Dies mag in der geringen VKF-Ausprägung begründet sein. Eine weitergehende Bewertung kann Stadt + Handel hier jedoch nicht vornehmen. Zumindest fehlt es an einer Begründung seitens der CIMA, weshalb diese Sortimente nicht weitergehend untersucht wurden.

Im Hinblick auf Topf- und Zimmerpflanzen ist der BBE insofern zu folgen, dass möglicherweise ein recht hoher Sortimentsanteil auf diese Sortimente entfällt und dies zumindest in der Stellungnahme CIMA 2019 hätte thematisiert werden müssen. Insofern ist im Hinblick auf die Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich keine belastbare städtebauliche Abwägung möglich.

Aus Sicht von Stadt + Handel greift die Kritik der BBE aber deutlich zu kurz, denn im Hinblick auf die Auswirkungsbewertung im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich fehlt es insbesondere an:

- Einem realitätsnahen Worst Case (gem. Urteil vom 02.10.2013 des OVG NRW - AZ 7 D 18/13 und Urteil vom 28.09.2016 des OVG NRW - 7 D 96/14.NE)
- Und einer dynamischen Wirkungsprognose (Markteintritts- oder -austrittsszenarien) (gem. Urteil vom 01.12.2015 des OVG NRW - AZ 10 D 91/13.NE).

### **Umsatzprognose**

Ein wesentlicher Eingangswert ist der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens, denn ein höherer anzunehmender Planumsatz führt zu höheren Auswirkungen auf Bestandssituationen im Einzugsbereich. In diesem Zusammenhang ist den Ausführungen der BBE zu folgen:

- *„Es liegt keine plausible und umfassende Einzugsbereichsabgrenzung vor“*
- *„Es erfolgt keine Differenzierung in unterschiedlichen Zonen/Teilräumen mit separat ausgewiesenen Potenzialen und bewertet Bindungsquoten“*
- *„Die maßgeblichen Wettbewerber mit ihren Profilierungen und Angebotsstrukturen [...] werden nicht bewertet“*

(siehe Stellungnahme BBE 2019: S. 11)

Zur Umsatzherleitung führt VG CIMA 2019 aus: *„Der Umsatzprognose wurden die vom Betreiber Hornbach normalerweise erzielten Verkaufsflächenproduktivitäten zu Grunde gelegt“* (S. 23).

Diese Herleitung genügt in keinem Fall den rechtlichen Anforderungen an einen realitätsnahen Worst Case. Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18 / 13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96 / 14.NE) die Durchführung

einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, „sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“ (OVG NRW Az. 7 D 18 / 13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Daten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Sofern – wie im hier relevanten Fall – keine Echtzahlen (bspw. Bestandsmarkt am Planstandort) vorliegen ist eine detaillierte Umsatzprognose auf Basis von vorhabenspezifischen Vergleichswerten, der regionalen/kommunalen Leistungsstärke des Einzelhandels sowie der makro- und mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen im Sinne eines realitätsnahen Worst Case vorzunehmen.

Dieser grundsätzlichen Anforderung kommt die CIMA nicht nach. Eine Herleitung des Vorhabenumsatzes wird nicht vorgenommen. Eine Nachvollziehbarkeit der Umsatzherleitung ist damit nicht gegeben. Dies trifft sowohl auf das Hauptsortiment als auch auf die untersuchten Randsortimente zu.

Die CIMA setzt eine Flächenproduktivität von rd. 1.350 Euro/m<sup>2</sup> VKF für den Gesamtmarkt an. Die Flächenproduktivität ist aus Sicht von Stadt + Handel zu gering angesetzt.

Dies begründet sich wie folgt.

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Hornbach-Märkten lag 2016 bei 2.401 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>5</sup> bei einer durchschnittlichen VKF von 11.641 m<sup>2</sup> VKF. Die CIMA bleibt ohne weitere Begründung knapp 44% unter diesem Wert. Andersherum: Der Bundesdurchschnitt liegt rd. 78% über dem von der CIMA angesetzten Wert.
- Vielmehr sprechen wesentliche – von der CIMA selber beschriebene – Standortrahmenbedingungen für eine hohe Leistungsfähigkeit:
- *„Positive Standortfaktoren  
+ gute lokale und regionale Erreichbarkeit durch Positionierung in der Nähe stark frequentierter Hauptverkehrsachsen (Prager Straße, Richard-Lehmann-Straße).  
+ Bekanntheitsgrad der „Alten Messe“ als Standort großflächigen Einzelhandels (Porta, Hit).  
+ geringe Wettbewerbsintensität im Bau- und Heimwerkersektor innerhalb der südlichen und südöstlichen Teilräume von Leipzig (vgl. Kapitel 4 „Wettbewerbsanalyse“).*
- *Negative Standortfaktoren  
– leicht eingeschränkte überregionale Erreichbarkeit durch Entfernung zu den Autobahnanschlussstellen südlich von Leipzig.“* (VG CIMA 2019, S. 13)
- Auch im Weiteren stellt die CIMA positive Rahmenbedingungen wie den nationalen Bekanntheitsgrad, dynamische Umsatzentwicklung etc. fest (VG CIMA 2019 S. 15).

---

<sup>5</sup> Baumarktmanager 2017; durchschnittliche VKF Berechnung auf Basis Baumarktmanager 2016

- Der STEP Zentren attestiert dem Baumarktbereich noch ein Entwicklungspotenzial, was für die Möglichkeit einer hohen Marktdurchdringung spricht.
- Auch spricht ein weiterer Einzugsbereich (s.o.) als von der CIMA angenommen für eine höhere Umsatzleistung.
- Insgesamt sprechen somit wesentliche mikro- und makroräumliche sowie betreiberseitige Rahmenbedingungen für eine Leistungsfähigkeit, die nicht deutlich vom Bundesdurchschnitt abweichen dürfte.

Bzgl. der Umsatzannahme erfüllt das VG CIMA 2019 nicht die Anforderungen an einen realitätsnahen Worst Case. Zudem werden die Umsatzannahmen nicht begründet. Die Umsätze des Planvorhabens sind weitaus höher einzuschätzen als von der CIMA angenommen. Bei sonst gleichen Annahmen führt dies zu höheren Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum und demnach möglicherweise zu intensiveren städtebaulichen Auswirkungen.

### Umsätze der Bestandsstrukturen

Bei der Betrachtung der seitens der CIMA angenommenen Umsätze und Verkaufsflächen der Bestandsstrukturen fällt auf, dass diese zu einer Flächenproduktivität führen, die mit Ausnahme des Bereiches Lampen/Leuchten/Elektro oberhalb der für das Planvorhaben Hornbach liegen (siehe Tab. 1). Dies überrascht, da Hornbach einer der leistungsfähigsten Anbieter im Bereich Bau- und Gartenmärkte ist.

**Tabelle 1: Flächenproduktivitäten gem. CIMA**

	Flächen im Leipziger Teil des Einzugsgebiets (gem. Tab. 9)	Vorhaben Hornbach
Bilder/Deko/Basteln	1.700,00 €	1.600,00 €
Lampen/Leuchten/Elektro	1.792,00 €	2.000,00 €
Aquaristik/Tierbedarf	2.022,00 €	1.800,00 €

Möglicherweise überhöht dargestellte Bestandsumsätze bei gleichzeitig zu gering angesetzten Umsätzen für das Planvorhaben führen letztlich bei sonst gleichen Annahmen zu geringeren Umsatzumverteilungen. Auch insofern erfüllt das VG CIMA 2019 nicht die Anforderungen an einen realitätsnahen Worst Case.

### Prognostische Auswirkungen

Die CIMA stellt bei der Bewertung der Randsortimente auf eine Status-Quo-Betrachtung ab. Dieses Vorgehen entspricht nicht den rechtlichen Anforderungen (s.o.). So werden sowohl Einwohner- und Kaufkraftentwicklung als auch die Entwicklung der Online-Umsätze nicht beachtet.

Die Entwicklungen dieser Parameter können jedoch Einfluss auf die Auswirkungen des Vorhabens zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit haben. Insofern ist bereits der methodische Grundansatz nicht hinreichend für die Bestimmung der Auswirkungen des Planvorhabens im zentrenrelevanten Sortimentsbereich.

## Umsatzumverteilungseffekte

Stadt + Handel folgt den Ausführungen der Stellungnahme BBE 2019, S. 12, dass die Modellberechnung zu den Umverteilungseffekten durch das zentrenrelevante Randsortiment [...] nicht auf ihre Plausibilität geprüft werden kann.

Zwar erscheint die Verteilung der Umsatzumverteilungen auf die unterschiedlichen Standortbereiche ist vom Grundsatz her nicht unplausibel; so werden überwiegende Umsatzanteile auf „sonstige Lagen“ also gegenüber direkte Wettbewerber wie OBI etc. (siehe VG CIMA 2017, S. 36). Inwiefern die Gewichtungsparemeter (Attraktivitätsfaktor, Konkurrenzfaktor, Distanzfaktor), die auf S. 36 beschrieben werden, bei der Umsatzumverteilung konkret eingeflossen sind, ist allerdings nicht nachvollziehbar. Die Ausprägung der Gewichtungsfaktoren für die einzelnen Standortbereiche wird im VG CIMA 2019 nicht dargestellt.

Insbesondere ist aber anzumerken, dass es sich entgegen der Bekräftigungen der CIMA (Stellungnahme CIMA 2019, S. 3 und VG CIMA 2017, S. 36) nicht um den Worst Case handelt. Insbesondere die Umsatzannahmen für das Planvorhaben wurden seitens der CIMA unterschätzt (s.o.).

Insgesamt ist die Umsatzumverteilungsberechnung für Dritte somit nicht nachvollziehbar. Sie basiert nicht auf realitätsnahen Worst-Case-Annahmen und den Anforderungen an prognostische Marktgutachten.

## Städtebauliche Einordnung

Da die städtebauliche Einordnung auf – wie zuvor dargestellt – unzureichend ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen basiert, ist diese im Hinblick auf eine hinreichend begründete Abwägung nicht geeignet.

## 2.3 AUSWIRKUNGEN IM ZENTRENRELEVANTEN RANSORTIMENTENBEREICH BEI VERÄNDERTEN GRUNDANNAHMEN (GEM. ANNAHMEN STADT + HANDEL, 2019)

### Umsatzumverteilungen und städtebauliche Auswirkungen zu Lasten der Innenstadt von Leipzig

Wie dargestellt, ist – ungeachtet der unzulänglichen Darstellung zahlreicher Einzelaspekte (s.o.) – insbesondere eine deutlich zu gering angesetzte Flächenproduktivität mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Berechnungsergebnisse und somit auch die städtebauliche Einordnung durch die CIMA verbunden. Bei einer sortimentsübergreifend um rd. 60% erhöhten Flächenproduktivität<sup>6</sup> würden sich die Umsatzumverteilungen – bei sonst gleichen Annahmen – wie folgt verändern (bezogen auf die Leipziger Innenstadt):

- Bilder/Deko/Basteln: 5%
- Lampen/Leuchten/Elektro: 10%
- Aquaristik/Tierbedarf: 2%

<sup>6</sup> Angenommen wird hier rd. 2.160 Euro/m<sup>2</sup> VKF. Beachtung findet hier insb. die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer in großen Teilen des Einzugsbereiches.

Damit läge die Umsatzumverteilung zumindest für Lampen/Leuchten/Elektro in einem Bereich, der seitens der CIMA als möglicherweise relevant im Hinblick auf städtebauliche Auswirkungen angesehen werden (siehe VG CIMA 2017, S. 26).

Der städtebaulichen Argumentation der CIMA kann an dieser Stelle jedoch vermutlich<sup>7</sup> gefolgt werden, da diese Umverteilungen überwiegend Mehrbranchenunternehmen treffen würden und auch bei Umverteilungen von 10% keine existenzgefährdenden Auswirkungen zu attestieren wären.

### **Umsatzumverteilungen und städtebauliche Auswirkungen zu Lasten der Innenstadt von Marktleeburg**

Den entsprechenden Aussagen in der Stellungnahme der CIMA kann auch unter Beachtung der zuvor dargelegten Veränderung von Eingangsparametern der Verträglichkeitsanalyse gefolgt werden.

---

<sup>7</sup> Stadt + Handel hat keine städtebaulichen Analysen durchgeführt, so dass die Einschätzung nicht auf konkreten Vor-Ort-Untersuchungen basiert.

### Potenzialermittlung

- **Aus Sicht von Stadt + Handel genügt die Potenzialanalyse der CIMA sowohl hinsichtlich der angewandten Methode als auch im Hinblick auf die Nachvollziehbarkeit des verwendeten Datenmaterials nicht den Ansprüchen an ein Fachgutachten. Wesentliche rechtliche Anforderungen werden nicht beachtet.**
- Im Hinblick auf die stadtentwicklungspolitischen Implikationen der Baumarktsiedlung ist Folgendes zu beachten: Zwar folgt die Ansiedlung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Etablierung eines leistungsfähigen Baumarktes in Mitte-Süd (siehe STEP Zentren 2016, S. 50), allerdings ergibt sich die Relevanz einer genauen Betrachtung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen einer solchen Ansiedlung ebenso aus der Zielstellung des STEP Zentren, nämlich im Hinblick auf das Ziel eine „dezentrale Konzentration“ anzustreben/aufrechtzuerhalten. **Stadt + Handel geht ebenso wie die BBE davon aus, dass die Potenzialanalyse im VG CIMA keinerlei belastbare Informationsgrundlage für die tatsächlichen Potenziale im Baumarktbereich liefert und somit auch keine Grundlage für eine Bewertung möglicher versorgungsstruktureller Auswirkungen in Leipzig. Insofern kann der BBE in diesem Punkt gefolgt werden.**
- Stadt + Handel weist darauf hin, dass eine planerische/kommunale Entscheidung zur Realisierung des Baumarktes auf Basis des STEP Zentren durchaus möglich wäre. Eine solche Entscheidung würde jedoch – angesichts der seitens der BBE und Stadt + Handel festgestellten – erheblichen Defizite des CIMA-Gutachtens in Unkenntnis der tatsächlichen Wirkungen der Baumarktsiedlung geschehen und unter Ausblendung der Fragestellung zu den versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Ansiedlung.

### Auswirkungen im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich

- Bzgl. der **Umsatzannahme/Flächenproduktivitätsannahme für das Planvorhaben** erfüllt das VG CIMA 2019 nicht die Anforderungen an einen realitätsnahen Worst Case. Zudem werden die Umsatzannahmen nicht begründet. Die Umsätze des Planvorhabens sind weitaus höher einzuschätzen als von der CIMA angenommen.
- Die **Bestandsflächenproduktivitäten** erscheinen – zumindest in Relation zu den Flächenproduktivitäten des Planvorhabens tendenziell zu hoch angesetzt. Möglicherweise überhöht dargestellte Bestandsumsätze bei gleichzeitig zu gering angesetzten Umsätzen für das Planvorhaben führen letztlich bei sonst gleichen Annahmen zu geringeren Umsatzumverteilungen.
- Es findet keine **Prognose relevanter Eingangswerte** statt. Die Entwicklungen relevanter Parameter können jedoch Einfluss auf die Auswirkungen des Vorhabens zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit haben. Insofern ist bereits der methodische Grundansatz nicht hinreichend für die Bestimmung der Auswirkungen des Planvorhabens im zentrenrelevanten Sortimentsbereich.

- Inwiefern die **Gewichtungparameter** (Attraktivitätsfaktor, Konkurrenzfaktor, Distanzfaktor), die auf S. 36 beschrieben werden, bei der Umsatzumverteilung konkret eingeflossen sind, ist nicht nachvollziehbar.
- **Insgesamt ist die Umsatzumverteilungsberechnung für Dritte somit nicht nachvollziehbar. Sie basiert nicht auf rechtlich geforderten realitätsnahen Worst-Case-Annahmen und den Anforderungen an prognostische Marktgutachten.**
- **Da die städtebauliche Einordnung auf – wie zuvor dargestellt – unzureichend ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen basiert, ist diese im Hinblick auf eine hinreichend begründete Abwägung nicht geeignet.**

#### **Auswirkungen im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich bei veränderten Grundannahmen (gem. Annahmen Stadt + Handel 2019)**

- Die Umsatzumverteilung in der Innenstadt Leipzigs löge zumindest für Lampen/Leuchten/Elektro in einem Bereich, der seitens der CIMA als möglicherweise relevant im Hinblick auf städtebauliche Auswirkungen angesehen werden (siehe VG CIMA 2017, S. 26). Der städtebaulichen Unbedenklichkeitsbewertung der CIMA kann an dieser Stelle jedoch vermutlich<sup>8</sup> gefolgt werden, da diese Umverteilungen überwiegend Mehrbranchenunternehmen treffen würden und auch bei Umverteilungen von 10% keine existenzgefährdenden Auswirkungen zu attestieren wären.
- Den Aussagen zu den Auswirkungen auf die Innenstadt Markkleebergs des der Stellungnahme CIMA 2019 kann auch unter Beachtung der zuvor dargelegten Veränderung von Eingangsparametern der Verträglichkeitsanalyse gefolgt werden.

#### **Es bleibt festzuhalten:**

Stadt + Handel kommt auch bei veränderten Eingangswerten unter Beachtung eines realitätsnahen Worst Case und prognostischer Aussagen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben im zentrenrelevanten Bereich verträglich ist.

Für die Auswirkungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich liefert VG CIMA 2017 und die Stellungnahme CIMA 2019 keine belastbaren Bewertungsgrundlagen.

Ungeachtet dessen besteht aus Sicht von Stadt + Handel die Gefahr, dass das Gutachten der CIMA aufgrund der von Stadt + Handel und der BBE aufgedeckten methodischen und inhaltlichen Mängel einer juristischen Bewertung im Rahmen eines Rechtsverfahrens nicht standhalten könnte. Wesentliche „Pflichten“ für Sachverständigengutachten (z. B. OVG NRW Urteil vom 30.09.2009 – AZ 10 A 1676/08) werden nicht erfüllt. Aktuelle Anforderungen aus der Rechtsprechung, insbesondere zu den Punkten:

- realitätsnaher Worst Case (gem. Urteil vom 02.10.2013 des OVG NRW - AZ 7 D 18/13 und Urteil vom 28.09.2016 des OVG NRW - 7 D 96/14.NE)

<sup>8</sup> Stadt + Handel hat auftragsgemäß keine städtebaulichen Analysen Vor-Ort durchgeführt, so dass die Einschätzung nicht auf konkreten Vor-Ort-Untersuchungen basiert.

- Dynamische Wirkungsprognose (Markteintritts- oder -austrittsszenarien) (gem. Urteil vom 01.12.2015 des OVG NRW - AZ 10 D 91/13.NE)

werden seitens der CIMA nicht oder nicht hinreichend beachtet.

aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet

