

Im Auftrag von:

REWE Markt GmbH  
Zweigniederlassung West  
Rewestraße 8  
50354 Hürth-Efferen

Auftragnehmer

## Stadt + Handel

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

---

## **PLAUSIBILITÄTSÜBERPRÜFUNGEN**

### ***Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Sinzig – Genehmigungsfassung***

*erstellt durch die  
bdS Kommunalberatung und Einzelhandelsstrukturgutachten, Münster  
im Auftrag der Stadt Sinzig  
30. Mai 2016*

sowie

### ***Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse Sinzig – Nahversorgungszentrum Dreifaltigkeitsweg***

*erstellt durch die  
bdS Kommunalberatung und Einzelhandelsstrukturgutachten Münster  
im Auftrag der Stadt Sinzig  
Aktualisierte Fassung 03. November 2016*

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund/Karlsruhe, 14. März 2017

---

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Plausibilitätsprüfung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Sinzig</b>	<b>2</b>
2.1 Datengrundlagen des EHK Sinzig 2016	2
2.2 Einzelhandelsrelevante Kennziffern	4
2.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Sinzig	8
2.3.1 Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche	8
2.3.2 ZVB Ortsteil Bad Bodendorf	11
2.3.3 ZVB Ortsteil Sinzig	12
2.4 Fazit der Plausibilitätsprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Sinzig	23
<b>3 Plausibilitätsprüfung des Verträglichkeitsgutachtens / Auswirkungsanalyse Sinzig – ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg</b>	<b>25</b>
3.1 Vorhabenplanung	25
3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbssituation	27
3.3 Analyse der Nachfragesituation	31
3.4 Prognose des Vorhabenumsatzes	34
3.5 Umsatzumverteilung	38
3.6 Städtebauliche und landesplanerische Einordnung des Vorhabens	40
3.7 Fazit der Plausibilitätsprüfung des Verträglichkeitsgutachtens / Auswirkungsanalyse Sinzig – ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg	41
<b>4 Zusammenfassung</b>	<b>44</b>

## 2 Plausibilitätsprüfung *Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Sinzig*

### 2.1 Datengrundlagen des EHK Sinzig 2016

#### Sachverhalt

- Ausführliche Abhandlung zu historischen Entwicklung der Stadt Sinzig (S. 5 - 36).
- Negative Pendlerbilanz: 4.920 Auspendler zu 1.880 Einpendlern (Stand: 30.06.2014) (S. 39).
- Bevölkerungsangaben nach Gesamtstadt (17.846 Einwohner) sowie Ortsteilen, genannte Quelle hierzu: Stadt Sinzig 01.04.2015 (S. 36).
- *„Zu der Einwohnerprognose der Stadt Sinzig kann momentan keine Auskunft gegeben werden, da aktuelle Zahlen dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz erst im Oktober 2015 vorliegen werden. Der einzige bereitgestellte Datensatz bezieht sich auf den gesamten Kreis Ahrweiler, wo von einem Rückgang der Bevölkerung bis 2035 zwischen gut 4.000 und 9.000 Einwohnern ausgegangen wird. Diese Prognose kann allerdings nicht 100%ig auf Sinzig übertragen werden, da die Einwohnerentwicklung hier in den letzten zehn Jahren stabil war und sich zwischen 17.000 und 18.000 eingependelt hat.“* (S. 40/41).

#### Sachverhaltseinordnung

- Die über 30-seitige Abhandlung zur historischen Entwicklung von Sinzig wird hier nicht näher beleuchtet, da eine Relevanz für die Zielstellungen und konzeptionellen Bestandteile des Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht gegeben ist.
- Die Pendlerbilanz<sup>4</sup> ist, wie von bdS Kommunalberatung dargestellt, negativ (S. 39). 1.966 Einpendler stehen 4.987 Auspendlern (Stand 30.06.2015) gegenüber (negatives Pendlersaldo: 3.021). Die Auspendler dürften sich teilweise auch in den Kommunen ihres jeweiligen Arbeitsplatzes bzw. auf dem Arbeitsweg versorgen, so dass dies bei der Ermittlung von Verkaufsflächenpotenzialen oder konzeptionellen Zielstellungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Sinzig berücksichtigt werden sollte. Die negative Pendlerbilanz wird jedoch im EHK Sinzig 2016 nicht weiter berücksichtigt.
- Die Bevölkerung der Stadt Sinzig liegt nach Angaben des Statistischen Landesamtes mit 17.226 (30.12.2014) bzw. 17.330 (31.12.2015) Einwohner um rd. 600 bzw. rd. 500 Einwohner unter den Angaben der Stadt Sinzig (Stand 01.04.2015). Diese Diskrepanz wird im EHK Sinzig 2016 nicht weiter thematisiert. Durch die Verwendung der höheren Einwohnerzahlen der Stadt Sinzig kann es zu Verzerrungen bei regionalen Vergleichen

---

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: <http://www.statistik.rlp.de/home/>, Abruf 24.02.2017.

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Sinzig ist die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums Dreifaltigkeitsweg auf dem Rick-Gelände nördlich der Innenstadt geplant. Für das geplante Nahversorgungszentrum ist die Verlagerung und zugleich eine jeweilige Erweiterung von zwei bestehenden Lebensmittelmärkten (Aldi Süd und Edeka) sowie eines Drogeriemarkts (Rossmann) von ihrem jeweiligen Standort auf das Rick-Gelände geplant. Neben den drei Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben sollen auf dem Rick-Gelände zusätzlich ein Getränkemarkt (trinkgut), ein Textilfachmarkt (Ernsting's family) sowie ein nicht näher definierter Fachmarkt angesiedelt werden. Die Gesamtverkaufsfläche für das Nahversorgungszentrum soll 5.438 m<sup>2</sup> betragen.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sinzig aus dem Jahr 2010<sup>1</sup> fortgeschrieben. Nunmehr liegt das im Auftrag der Stadt Sinzig fortgeschriebene *Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Sinzig – Genehmigungsfassung*, erstellt durch die bdS Kommunalberatung und Einzelhandelsstrukturgutachten, Münster, mit Datum vom 30. Mai 2016 vor<sup>2</sup>. Seitens der bdS Kommunalberatung und Einzelhandelsstrukturgutachten, Münster, wurde mit Datum vom 03. November 2016 zudem die *Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse Sinzig – Nahversorgungszentrum Dreifaltigkeitsweg*<sup>3</sup> erstellt.

Stadt + Handel wurde beauftragt, die wesentlichen Annahmen und Parameter sowohl des EHK Sinzig 2016 wie auch des VG Sinzig 2016 zu überprüfen und kritisch zu würdigen. Hierbei ist insbesondere die konzeptionelle Einordnung des Vorhabenstandorts Rick-Gelände als Teil des ZVB Innenstadt Sinzig nach dem EHK Sinzig 2016 bewertungsrelevant. Nachfolgend werden daher die wesentlichen Annahmen, Parameter, Bewertungsgrundlagen sowie Schlussfolgerungen sowohl des EHK Sinzig 2016 wie auch des VG Sinzig 2016 dahingehend geprüft, ob diese sachlich korrekt, nachvollziehbar und plausibel sind. Auf dieser Bewertungsgrundlage erfolgt sodann eine abschließende Einordnung ob beide Gutachten grundsätzlich plausibel und valide und somit geeignet sind, als Grundlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Vorhaben Nahversorgungszentrum Dreifaltigkeitsweg zu fungieren.

---

<sup>1</sup> *Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Sinzig*, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlagen, 26. März 2010.

<sup>2</sup> Im Nachfolgenden abgekürzt als EHK Sinzig 2016.

<sup>3</sup> Im Nachfolgenden abgekürzt als VG Sinzig 2016.

und Bezügen kommen. Das Kaufkraftpotenzial der Stadt wird unter Verwendung der Einwohnerdaten der Stadt Sinzig höher ausfallen, als unter Verwendung der Daten des Statistischen Landesamtes.

- Warum im EHK Sinzig 2016, welches mit dem Datum 30. Mai 2016 versehen ist, keine aktuellen Zahlen zur Einwohnerentwicklung verwendet worden sind, kann nicht nachvollzogen werden: Selbst unter dem Verweis, dass aktuelle Zahlen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz erst im Oktober 2015 vorliegen würden, hätten entweder vorliegende Daten der Stadt oder ältere des Statistischen Landesamtes verwendet werden können. Da das EHK Sinzig 2016 das Datum 30. Mai 2016 trägt, hätten die entsprechenden Prognosezahlen des Statistischen Landesamtes zwischen Oktober und Mai in das EHK Sinzig 2016 eingearbeitet oder mindestens im Hinblick auf die Bedeutung für das Konzept und die darauf aufbauenden Standorteinschätzungen gewürdigt werden können. Dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass für die Stadt Sinzig nach dem Statistischen Landesamt<sup>5</sup> ein deutlicher Bevölkerungsrückgang von rd. 2,6 % vom Basisjahr 2013 (17.135 Einwohner) auf 16.681 Einwohner (- 454) angegeben wird. Augenscheinlich wurde der Bericht bzw. der entsprechende Berichtsteil seit spätestens Oktober 2015 nicht mehr aktualisiert. Dies erscheint aus fachgutachterlicher Sicht nicht nachvollziehbar bzw. deutet darauf hin, dass der fachgutachterlichen Sorgfaltspflicht bei der Erarbeitung des EHK Sinzig 2016 zumindest an dieser Stelle nicht ausreichend Rechnung getragen wurde.
- Die negative Bevölkerungsentwicklung wirkt sich ebenfalls negativ auf das einzelhandelsbezogene Kaufkraftvolumen in Sinzig aus. Eine entsprechende negative Bevölkerungsentwicklung ist gemäß dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz auch für die benachbarten Kommunen bzw. den Landkreis Ahrweiler anzunehmen.
- Im Hinblick auf eine belastbare Prognose von Verkaufsflächenpotenzialen und darauf aufbauend der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsvorhaben ist der Aspekt der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in der Stadt Sinzig unbedingt zu beachten. Eine entsprechende „Prognosepflicht“ im Zusammenhang mit der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben wurde zuletzt gerichtlich nochmals bestätigt<sup>6</sup>.

## Zusammenfassende Bewertung

**Die Darstellung der deutlich negativen Pendlerbilanz ist korrekt und nachvollziehbar.**

**Aktuelle Daten zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Sinzig werden im EHK Sinzig 2016 jedoch nicht ausreichend berücksichtigt. Die im EHK Sinzig 2016 verwendeten**

<sup>5</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: <http://www.statistik.rlp.de/home/>, Stadt Sinzig Demographischer Wandel: Bevölkerung 2000, 2013 und 2035 nach Hauptaltersgruppen, Abruf 24.02.2017.

<sup>6</sup> Huma-Urteil, OVG NRW .12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

Einwohnerzahlen der Stadt Sinzig sind deutlich höher als die des Statistischen Landesamtes.

Sowohl die Verwendung der (höheren) Einwohnerzahlen der Stadt Sinzig als auch die Vernachlässigung der negativen Bevölkerungsentwicklung und der negativen Pendlerbilanz kann im Rahmen der Ermittlung von Verkaufsflächenpotenzialen oder konzeptionellen Zielstellungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Sinzig zu Fehleinschätzungen bzw. zur Überschätzungen von Potenzialen führen.

## 2.2 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

### Sachverhalt

- Die Angebots- und Nachfrageanalyse im EHK Sinzig 2016 wird im Wesentlichen in Kapitel 4.5 dargestellt (S. 42f). Als Einleitung steht in diesem Kapitel: *„Ausgehend von folgenden Kennziffern soll im Anschluss eine kleinräumige Analyse der Standortmerkmale des Sinziger Einzelhandels erfolgen. Die Zahlen zu Umsatz und Kaufkraft basieren auf Daten der GfK, die Einwohnerzahl auf Angaben der Stadt Sinzig und die Flächengrößen und sonstigen Angaben zu den Einzelhändlern auf eigenen Erhebungen und Begehungen.“* (S. 42).
- In Kapitel 4.5.2 Nachfrageanalyse wird klargestellt: *„Neben dem in dem vorausgegangenen Kapitel beschriebenen Angebot spielt natürlich auch die Seite der Nachfrage eine große Rolle. So sind die nachfolgenden Berechnungen [Zentralitätsberechnungen, a. d. V.] auf Grundlage von Werten der GfK erfolgt.“* (S. 50).
- Folgende, wesentliche einzelhandelsrelevante Kennziffern werden im EHK Sinzig 2016 angegeben:

Tabelle 1: Wesentliche einzelhandelsrelevante Kennziffern EHK Sinzig 2016

Kennziffern		Wert	Quelle HK Sinzig 2016
Umsatz gesamt (Basisdaten GfK) in Mio. Euro		92,9	S. 42/51
Einwohner (2015)		17.846	S. 42
Kaufkraft/Einwohner in Euro		5.451	S. 42
Kaufkraft gesamt in Mio. Euro		97,3	S. 42/51
Zentralität gesamt in %		96	S. 50/51
Zentralität in %	Kurzfristiger	101	S. 50/51
	Mittelfristiger	130	
	Langfristiger	38	
	GESAMT	96	
	Nahrungs- und Genussmittel	106	
VKF in m <sup>2</sup> / in %	Gesamt	30.296/100	S. 42
	ZVB 2016*	14.246/47	S. 45
VKF/Einwohner in m <sup>2</sup> VKF/Einwohner	Sinzig: 1,78		S. 42/83
	Bundesdurchschnitt: 1,3 – 1,5		S. 42
VKF Lebensmittel/Einwohner in <sup>2</sup> VKF/Einwohner	Sinzig: 0,46		S. 42/43
	Bundesdurchschnitt: 0,4 - 0,5		S. 42/43
Ø-Flächenproduktivität gesamt in Euro/m <sup>2</sup> VKF		3.067	S. 42

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Sinzig 2016, S. 42, 43, 51, 83.

\* ohne Nahversorgungszentrum Dreifaltigkeitsweg.

- Für die Bestandsstrukturen erfolgt in Tabelle 4 (S. 51) eine nach Warengruppe detailierte Übersicht nach VKF, Kaufkraft, Bruttojahresumsatz und Zentralität.
- Die Zentralitäten in Sinzig werden im EHK Sinzig 2016 wie folgt beurteilt: „Die Gesamtkaufkraft der Bevölkerung Sinzigs liegt bei 97,3 Mio. €. Daran gemessen ergibt sich ein Zentralitätswert von 96 %. Aufgeteilt auf die Bedarfsbereiche liegen die Zentralitätswerte bei 101 % (kurzfristiger Bedarf), 130 % (mittelfristiger Bedarf) und 38 % (langfristiger Bedarf). Diese Zentralitätswerte liegen für ein Mittelzentrum im mittleren Bereich, gerade der langfristige Bedarfsbereich kann und sollte mindestens auf 50 % wachsen. Ein angestrebtes Ziel muss sein, dass jedes Sortiment zu 100 % der eigenen Bevölkerung angeboten und auch von dieser angenommen wird.“ (S. 50).
- Die Verkaufsflächenausstattung in Sinzig wird wie folgt beurteilt: „Für ein kleines Mittelzentrum wie Sinzig ist eine Verkaufsflächenausstattung im Bereich 1,5 - 2,0 m<sup>2</sup>/Ew. ein durchschnittlicher und angemessener Wert.“ (S. 83).

### Sachverhaltseinordnung

- Die Ausführungen im EHK Sinzig 2016 zu den dargestellten Bestandumsätzen und Zentralitäten des Einzelhandels in Sinzig machen deutlich, dass eine eigenständige Be-



rechnung der Bestandsumsätze auf Basis der selbst durchgeführten Bestandserhebung des Einzelhandels in Sinzig nicht stattgefunden hat, sondern die Daten der GfK aus dem Jahr 2014 hierfür verwendet wurden. Inwieweit diese Daten der GfK außer der Anpassung an aktuellere (jedoch nicht aktuellste) Einwohnerzahlen (vgl. Quelle Tabelle 4, S. 51) im Rahmen des EHK Sinzig 2016 weiter bearbeitet wurden, ist nicht ersichtlich und kann auch nicht nachvollzogen werden, da außer der Nennung der Werte GfK 2014 auch keine Quellenangabe zur GfK-Datengrundlage – auch nicht im Literaturverzeichnis – erfolgt und somit auch die Ausgangszahlen nicht nachvollzogen werden können.

- Die seitens des Gutachters verwendeten Umsatzangaben der GfK basieren u. a. auf Steuerstatistiken. Dies führt regelmäßig zu der Fragestellung, ob die konkrete Situation vor Ort hinreichend Beachtung finden kann, insbesondere da nicht von allen Unternehmen entsprechende Angaben vorliegen oder vorliegende Angaben (bspw. bei Lebensmitteldiscountern) i. d. R. nicht für Einzelfilialen vorliegen, sondern nur auf Regionalebene ausgewiesen werden und demnach für die kommunale Ebene keinen belastbaren Ansatz liefern. Insofern ist eine fachgutachterlich übliche Methode, eine Umsatzschätzung auf Basis der Vor-Ort-Erhebung der Bestandsstrukturen unter Beachtung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen und der konkreten Standortrahmenbedingungen der Betriebe durchzuführen, um ein ortsbezogenes belastbares Ergebnis zu generieren. Eine entsprechende Methode findet in den Einzelhandelskonzepten oder Einzelfallbewertungen der einschlägigen Standortberatungs-, Planungs- und Marktforschungsinstitute daher nahezu durchgängig Anwendung.
- Es bleibt unklar, weshalb diese Methode im EHK Sinzig 2016 nicht zur Anwendung kommt. Im Ergebnis liefert aber die von bdS Kommunalberatung vorgenommene Umsatzschätzung nach fachlichem Dafürhalten keine belastbare Grundlage für die Entwicklungsprognosen/-szenarien für den Sinziger Einzelhandel und darauf aufbauende Vorhabenbewertungen.
- Zudem liegen durch die Verwendung der GfK-Umsatzzahlen keine lagespezifisch konkretisierten Umsatzwerte vor. Diese stellen aber eine wesentliche Grundlage für eine sachgerechte und valide Bewertung der Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums Dreifaltigkeitsweg dar. Somit ist nicht auszuschließen, dass bereits in der Datenbasis des EHK Sinzig 2016 ein gravierender Mangel vorliegt, der sich demnach direkt auf das VG Sinzig 2016 überträgt.
- Die Bewertung der Zentralitätswerte des EHK Sinzig 2016 ist wie folgt einzuordnen: Eine Zentralität von rd. 101 % im kurzfristigen Bedarfsbereich und insbesondere von rd. 106 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bedeutet trotz der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im regionalen Umfeld wie auch des sehr deutlichen negativen Pendlersaldos (-3.021; vgl. Kapitel 2.1) Kaufkraftzuflüsse. Kaufkraftzuflüsse nach Sinzig im kurzfristigen Bedarfsbereich erscheinen zwar vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen in Sinzig plausibel. Da jedoch durch die Verwendung der GfK-

Umsatzzahlen ein gravierender Mangel bei den Bestandsumsätzen nicht ausgeschlossen werden kann, können auch die Zentralitäten des EHK Sinzig 2016, welche sich aus Umsatz und Kaufkraft berechnen, nicht als abschließend valide eingeordnet werden. Vor diesem Hintergrund sind auch die Zentralitäten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs nach dem EHK Sinzig 2016 zu werten. Auf dieser nicht validen Basis sind die Schlussfolgerungen des EHK Sinzig 2016, dass grundsätzlich alle Warengruppen (mit Ausnahme der Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S. und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) als ausbaufähig eingestuft werden, noch nachvollziehbar. Die im EHK Sinzig 2016 formulierte Zielstellung, in Sinzig eine Zentralität in allen Warengruppen von 100 % zu erreichen, ist jedoch als nicht realistisch einzustufen. Hierbei wird zum einen die regionale wie auch z. T. überregionale intensive Wettbewerbssituation mit den umliegend Mittel- und Oberzentren (Koblenz, Bonn, Köln) verkannt. Zum anderen werden die allgemeinen aktuellen Trends der stationären Einzelhandelsentwicklung, bspw. die anhaltende Fokussierung von filialisierten Einzelhandelsbetrieben auf attraktive Lagen in den Innenstädten der Oberzentren und Metropolen oder Fachmarkt- und Einkaufszentren nicht berücksichtigt. Insbesondere wird jedoch auch der stetig wachsende Online-Handel augenscheinlich komplett ausgeblendet. Somit ist die angegebene Zielzentralität von 100 % für alle Warengruppen nicht realitätsnah erreichbar.

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt nach dem EHK Sinzig 2016 bei rd. 0,46 m<sup>2</sup> VKF NuG/Einwohner, dieser Wert ist als überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/Einwohner<sup>7</sup>) zu werten. Sowohl die aktuelle VKF-Ausstattung als auch die Zentralität – wenngleich diese auf Basis der zugrunde liegenden Umsatzermittlungsmethodik (s. o.) allenfalls als Anhaltswert gewertet werden darf – zeigen eine quantitativ gute Versorgungssituation in Sinzig an. Die Werte machen deutlich, dass angesichts der reglementierenden Rahmenbedingungen (Einwohnerrückgang und negativer Pendler-saldo) zusätzliche Verkaufsflächen kaum zu einer weiteren Steigerung der derzeitigen Zentralität führen werden, sondern maßgeblich Umsatzumverteilungen in Sinzig auslösen werden. Diese treffen auf ein quantitativ bereits überdurchschnittlich besetztes Marktumfeld, so dass absehbar mit Marktaufgaben zu rechnen wäre.

## Zusammenfassende Bewertung

Als erster wesentlicher Mangel bei der Darstellung und Bewertung der einzelhandelsrelevanten Kennziffern ist herauszustellen, dass im EHK Sinzig 2016 offensichtlich keine eigene Berechnung der Umsätze der Bestandsbetriebe vorgenommen wurde, sondern auf Bestandsumsätze der GfK für Sinzig zurückgegriffen wurde. Somit dürften auch kei-

---

<sup>7</sup> Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2015: EHI handelsdaten aktuell 2015, S. 92.

ne Umsatzschätzungen für Einzelbetriebe bzw. städtebauliche Lagen vorliegen, zumindest wird dies im EHK Sinzig 2016 nicht ersichtlich.

Eine zumindest lagebezogene Umsatzdarstellung stellt eine wesentliche Grundlage für eine sachgerechte und valide Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsvorhabens dar. Somit ist nicht auszuschließen, dass bereits in der Datenbasis des EHK Sinzig 2016 ein gravierender Mangel vorliegt, der sich demnach direkt auf das VG Sinzig 2016 überträgt.

Die Werte machen deutlich, dass angesichts der reglementierenden Rahmenbedingungen (Einwohnerückgang und negativer Pendlersaldo) zusätzliche Verkaufsflächen kaum zu einer weiteren Steigerung der derzeitigen Zentralität führen werden, sondern maßgeblich Umsatzumverteilungen in Sinzig auslösen werden. Diese treffen auf ein quantitativ bereits überdurchschnittlich besetztes Marktumfeld, so dass absehbar mit Marktaufgaben zu rechnen wäre.

## 2.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Sinzig

### 2.3.1 Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche

An die Bestimmung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu ZVB, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten) oder
- aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann<sup>8</sup>.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind ZVB i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt<sup>9</sup>.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen ZVB i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines ZVB ist, dass der Bereich eine für die

---

<sup>8</sup> Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>9</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines ZVB – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen<sup>10</sup>.

Die Funktionszuweisung eines ZVB setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen ZVB, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt<sup>11</sup>.

Ist die Definition und hierarchische Struktur von ZVB durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung eines ZVB im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die tatsächlichen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von ZVB im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes auch der Erhalt und die Entwicklung<sup>12</sup> solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung ZVB sind daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für ZVB zugrunde zu legen:

- Aspekte des Einzelhandels:
  - Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
  - aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),
- Sonstige Aspekte:
  - Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
  - städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
  - integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,

---

<sup>10</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>11</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>12</sup> I. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO.

- verkehrliche Einbindung in das ÖPNV-Netz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Insbesondere für die Ausweisung von Nahversorgungszentren als unterste Hierarchieebene ZVB werden durch die Rechtsprechung<sup>13</sup> entsprechende „Mindestanforderungen“ an Nahversorgungszentren formuliert:

- Vorhandensein mindestens eines größeren Nahversorgungsbetriebes;
- Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt und zudem von städtebaulichem Gewicht ist.
- Häufig: Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen.
- Bei nicht gegebenen Voraussetzungen muss die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches in absehbarer Zeit realisierbar sein.

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren ZVB stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten.

Ein Vorhabenstandort kann sich allerdings durchaus auch an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegen“, ohne direkt an diesen anzugrenzen<sup>14</sup>. Dann müssen jedoch die Aspekte der Unterstützungsfunktion eines Vorhabens für den ZVB deutlich nachgewiesen werden und dies umso so stärker, je weiter der Vorhabenstandort vom ZVB bzw. dessen zentralen Lagen entfernt liegt.

Als städtebauliche Barrieren wirken Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Auf Landesebene greift das LEP IV Rheinland-Pfalz den Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf und konkretisiert landesplanerische Ziele und Grundsätze zu Einzelhandelsstandorten (Z 57 - 61 sowie G 56 - 63). Diese Ziele und Grundsätze müssen in der kommunalen Bauleitplanung beachtet bzw. berücksichtigt werden. In Z 58, dem städtebaulichen Integrationsgebot, wird wie folgt konkretisiert: *„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städ-*

---

<sup>13</sup> BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG: Urteil vom 17. Dezember 2009; OVG NRW: Urteil vom 15.02.2012.

<sup>14</sup> OVG Niedersachsen: Urteil vom 29. September 2014, Aktenzeichen 1 MN 102/14.

tebaulich integrierten Bereichen, daß heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. ...“

## 2.3.2 ZVB Ortsteil Bad Bodendorf

### Sachverhalt

- „Bad Bodendorf ist mit 3.852 Einwohnern zweitgrößter Ortsteil der Stadt Sinzig und besitzt mit der Hauptstraße im historischen Ortskern das Potential für die Definition eines Zentralen Versorgungsbereiches. 12,9 % aller Einzelhändler der Gesamtstadt Sinzig befinden sich im OT Bad Bodendorf – allerdings lediglich 0,9 % der Gesamt-VF. Kein Betrieb verfügt über mehr als 70 m<sup>2</sup> VF.“ (S. 46).
- „Der Zentrale Versorgungsbereich OT Bad Bodendorf umfasst 159 m<sup>2</sup> VF von insgesamt 269 m<sup>2</sup> VF im Ortsteil (59,1 %). Allerdings liegen sieben von insgesamt elf Einzelhandelsbetrieben im ZVB (63,7 %). Der Zentrale Versorgungsbereich im OT Bad Bodendorf umfasst den Bereich ab B266 inklusive Burg und Bahnhof beiderseits der Hauptstraße bis Höhe „Obere Pforte“/Schützenstraße (siehe Abb. 40).“ (S. 46).
- „In der historischen Ortsmitte [Bad Bodendorf, a. d. V.], dem Zentralen Versorgungsbereich, ist kein geeigneter Platz für ein zeitgemäßes stationäres Angebot [Lebensmittelmarkt, a. d. V.] vorhanden.“ (S. 70).

### Sachverhaltseinordnung

- Der nach dem EHK Sinzig 2016 ausgewiesene ZVB Ortsteil Bad Bodendorf weist eine VKF von 159 m<sup>2</sup> auf, in diesem sind sieben Einzelhandelsbetriebe ansässig. Im ZVB sind kein Magnetbetrieb und auch kein großflächiger Nahversorgungsbetrieb angesiedelt. Es gibt demnach keine Angebotsstrukturen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken, zudem sind die Bestandsstrukturen ohne städtebauliches Gewicht.
- Nach dem EHK Sinzig 2016 ist im ZVB keine Potenzialfläche für die Ansiedlung eines (großflächigen) Lebensmittelmarkts vorhanden.
- Somit entspricht der ZVB Ortsteil Bad Bodendorf nicht den Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung an einen ZVB gestellt werden: Weder weist er die erforderlichen Bestandsstrukturen noch die städtebaulichen Qualitäten noch geeignete Entwicklungspotenziale und -bereiche auf, welche ihn als ZVB qualifizieren bzw. perspektivisch qualifizieren könnten.

## Zusammenfassende Bewertung

Der ZVB Ortsteil Bad Bodendorf entspricht nicht den Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung an einen ZVB formuliert werden. Die Ausweisung des ZVB Ortsteil Bad Bodendorf ist nach fachlichem Dafürhalten nicht begründbar.

### 2.3.3 ZVB Ortsteil Sinzig

#### Sachverhalt

- *„Der seit 2006 geltende Zuschnitt des Zentralen Versorgungsbereiches im OT Sinzig wurde bei der Fortschreibung 2010 bereits um Flächen ergänzt, die als Gewerbebrachen in direkter Nachbarschaft zum existierenden ZVB lagen und sich für eine Neunutzung mit großflächigem Einzelhandel eigneten. Auf dem RWZ-Gelände am Bahnhof entstand so der Kaufland, auf dem Holzwerk Schmickler-Gelände der Rewe. Damit wurde die Nahversorgung im Sinziger Osten und Süden maßgeblich verbessert und stabilisiert. Allerdings bot der Zuschnitt des ZVB OT Sinzig danach keine Ergänzungsflächen über den Bestand hinaus, die für großflächigen Einzelhandel geeignet gewesen wären. Stattdessen befanden sich Bereiche mit ausschließlich kleinteiliger Wohnbebauung innerhalb des ZVB, in denen weder Einzelhandel vorhanden noch (insbesondere großflächig) wünschenswert war.“ (S. 72).*

#### Sacheinordnung

- Dass die Nahversorgung im Sinziger Osten und Süden durch die Entwicklung der angeführten Nutzungen in Zusammenschau mit der Ansiedlung Penny und dem am Bahnhof gestärkt werden konnte, erscheint nachvollziehbar.
- Dass nach der Entwicklung der angesprochenen Flächen im ZVB OT Sinzig keine Potenzialflächen für großflächigen Einzelhandels mehr vorhanden waren, erscheint zunächst korrekt. Dass sich stattdessen im ZVB Bereiche mit kleinteiliger Wohnbebauung befanden, in welchen Einzelhandel weder vorhanden noch gewünscht war, deutet darauf hin, dass der ZVB nicht sachgerecht abgegrenzt wurde. Wesentliche Veränderungen der Abgrenzung des ZVB Sinzig 2016 gegenüber 2010 können – mit Ausnahme der Rick-Fläche – nicht erkannt werden.

#### Sachverhalt

- *„Die Neuabgrenzung des ZVB OT Sinzig ergibt sich aus aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten. Durch die neue Konkurrenz von Kaufland und insbesondere des neuen Vollsortimenters Rewe hat der bisher im ZVB gelegene Vollsortimenter Edeka-Markt in entscheidendem Maße an Konkurrenzfähigkeit verloren. Eine Erweiterung am bisherigen Standort ist nicht möglich. Überlegungen seitens Edeka hinsichtlich der Jahn-*

*Wiese wurden von der Stadt Sinzig als Grundeigentümer abgelehnt. Mit dem Rick-Gelände am benachbarten Dreifaltigkeitsweg, einer Industriebrache (ehemaliges Betonwerk) bietet sich ein besser geeigneter Standort, dem Edeka-Markt 200 m vom alten Platz die Möglichkeit für einen konkurrenzfähigen Marktauftritt hinsichtlich Verkaufsfläche, Warenpräsentation und Umfeld zu geben. Zugleich bietet das Gelände den bisher außerhalb an der Kripper Straße gelegenen Anbietern Aldi und Rossmann die Möglichkeit, ihrerseits einen Standort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu finden und so angestrebte Flächengrößen (Aldi 1.200 m<sup>2</sup> VF statt bisher 799 m<sup>2</sup>; Rossmann 700 m<sup>2</sup> statt bisher 500 m<sup>2</sup> VF realisieren zu können. Durch die Möglichkeit, Edeka im Bereich zu halten und zudem durch zwei Magnetmieter zu ergänzen, verbessert und stabilisiert sich die Nahversorgungslage im Sinziger Norden und Nordwesten.“ (S. 76).*

## Sacheinordnung

- Dass der Betrieb Edeka durch die Entwicklung der beiden Betriebe Kaufland und „insbesondere“ Rewe an Konkurrenzfähigkeit verloren hat, ist nachvollziehbar und plausibel. Allerdings sind beide Vorhaben im ZVB OT Sinzig gelegen und wurden im Rahmen der entsprechenden Bauleitplanung genehmigt und somit augenscheinlich als verträglich bewertet. Diese städtebaulich gewünschten und auch über das Einzelhandelskonzept 2010 abgesicherten bzw. implizierten Entwicklungen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Betrieb Edeka sodann im EHK Sinzig 2016 als Begründung für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts heranzuziehen, erscheint wie ein Zirkelschluss.
- Ob eine Erweiterung des Edeka-Marktes am Bestandsstandort nicht möglich ist, kann an dieser Stelle nicht geprüft werden.
- Die Möglichkeit, die Betriebe Aldi und Rossmann, die bisher am dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Standort Kripper Straße ansässig sind, in den Bereich Rick-Gelände zu verlagern, erscheint nur solange sinnvoll und LEP IV konform, solange der Vorhabenstandort – wie im EHK Sinzig 2016 – dem ZVB OT Sinzig zugerechnet wird. Dass der Vorhabenstandort des ‚Nahversorgungszentrums‘ Dreifaltigkeitsweg eben nicht dem ZVB Ortsteil Sinzig zuzuordnen ist, wird nachfolgend noch ausführlich dargelegt.
- Nach dem EHK Sinzig 2016 könnte durch die Entwicklung des ‚Nahversorgungszentrums‘ Dreifaltigkeitsweg die Nahversorgung im Sinziger Norden und Nordwesten gesichert und verbessert werden.  
Dass jedoch im Rahmen der Vorhabenplanungen für das ‚Nahversorgungszentrum‘ die größte Einzelhandelsagglomeration in Sinzig, bestehend aus Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriefachmarkt, Getränkefachmarkt, Textilfachmarkt und einem noch nicht näher definierten Fachmarkt mit GVKF von 5.438 m<sup>2</sup> (vgl. VG



Sinzig 2016, S. 13 sowie Festsetzungen im Bebauungsplan<sup>15</sup>) geschaffen werden soll, wird bei der positiven Bewertung für die Nahversorgung ausgeblendet.

- Im Vergleich zur Vorhabenplanung bzw. Fachmarkttagglomeration mit einer GVKF von 5.438 m<sup>2</sup> weist die Altstadt bzw. Kernstadt eine VKF von 4.053 m<sup>2</sup> auf (EHK Sinzig 2016, S. 45). Die Fachmarkttagglomeration des ‚Nahversorgungszentrums‘ würde also die VKF der Altstadt um rd. 1.400 m<sup>2</sup> übertreffen. Dies deutet, zunächst ohne Aussage zu möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen, auf ein Missverhältnis der perspektivischen Angebotsstrukturen hin. Diese Tatsache wird jedoch im EHK Sinzig 2016 nicht gewürdigt. Eine Unterstützung der Angebotsstrukturen in der Altstadt bzw. Kernstadt durch das Vorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der Vorhabendimensionierung und der Entfernung der beiden Lagen nicht zu erwarten.
- An keiner Stelle des EHK Sinzig 2016 wird thematisiert, dass nach einer möglichen Verlagerung von Aldi und Rossmann von der Kripper Straße in das ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg, Nachnutzungsmöglichkeiten der Altimmobilien an der Kripper Straße durch Einzelhandelsbetriebe baurechtlich grundsätzlich weiter möglich bleiben. Eine entsprechende bauleitplanerische Neufassung oder Überplanung des Bereichs Kripper Straße mit dem Ausschluss von zumindest zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und dadurch ggf. ausgelöste Probleme wie Rechtsstreitigkeiten oder Entschädigungsansprüche, werden im EHK Sinzig 2016 nicht aufgezeigt.

## Sachverhalt

- *„Mit der Einzelhandelsnutzung der Gewerbebrache Rick ergibt sich im Nordwesten die gleiche Magnetwirkung wie im Süden mit dem Rewe, im Osten mit Kaufland/Penny/DM. Inmitten dieser drei angrenzenden großflächigen Einzelhandels-Standorte befindet sich zentral der Stadtkern mit vor allem kleinteiligem Besatz an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung (siehe Abb. 39). ...“ (S. 72).*

## Sacheinordnung

- Mit der Einzelhandelsnutzung der Gewerbebrache Rick ergibt sich nicht die gleiche Magnetwirkung wie an den beiden anderen Standorten im Süden und Osten:
  - Der Standort Rewe (1.600 m<sup>2</sup> VKF) ist ein Solitärstandort. So wird er auch im EHK Sinzig 2016 (S. 81) korrekt bezeichnet. Es ist demnach sachlich falsch, dem Standort Rewe die gleiche Magnetwirkung wie dem ‚Nahversorgungszentrum‘ bzw. der

---

<sup>15</sup> B.K.S. Ing.-Ges. für Stadtplanung, Raum und Umweltplanung mbh, Trier: Stadt Sinzig – Begründung zum Bebauungsplan „Gebiet zwischen Kölner Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg“, Stand 07.11.2016.

Fachmarkttagglomeration Dreifaltigkeitsweg mit 5.438 m<sup>2</sup> VKF bzw. mindestens sieben Betrieben zuzuschreiben.

- Bei dem Standort Kaufland/Penny/dm handelt es sich aus fachgutachterlicher Sicht nicht um einen mit dem Vorhaben vergleichbaren Standort. Der Verbrauchermarkt Kaufland liegt östlich der Bahntrasse, die Betriebe Penny und dm westlich davon. Die Bahntrasse stellt eine deutliche städtebauliche Barriere dar: Eine Querungsmöglichkeit für den MIV und Fahrradverkehr ist von der westlichen Seite (Standorte Penny, dm) nur durch die Linzer Straße, welche eine verschleifte Bahnüberführung (Brücke) bis zum Kreuzungsbereich mit der Industriestraße ausbildet, gegeben. Allerdings beträgt die Fahrentfernung Aus-/Einfahrt Parkplatz Penny bis Aus-/Einfahrt Parkplatz Kaufland rd. 650 m. Ein funktionsfähige und barrierefreie fußläufige Anbindung ist ebenfalls zwischen den beiden Bereichen nicht vorhanden: aktuell besteht nur eine Verbindung durch einen engen, verschmutzten und mit steilen Treppenauf-/abgängen versehene Fußgängertunnel, welcher vorrangig der Erschließung der Bahnsteige dient. Allerdings wurde anscheinend schon während der sehr kontroversen Diskussion um die Ansiedlung des Kaufland eine entsprechend großzügige städtebaulich-funktionale Verbindung in Aussicht gestellt, die allerdings noch nicht umgesetzt ist: *„Allerdings besteht hier noch hoher Optimierungsbedarf insbesondere hinsichtlich der fußläufigen Verbindung der Anbieter. So fehlt bislang der barrierefreie Fußgänger- und Fahrradtunnel unter der Bahn auf Höhe des Bahnhofs, um Kaufland mit DM und Hagebau als einheitliche Einzelhandels-Agglomeration wahrnehmen zu können.“* (EHK Sinzig 2016, S. 44). Demnach ist auch der Standortbereich Kaufland/Penny/dm – wenn man hier überhaupt von einem Standortbereich sprechen kann – aus fachgutachterlicher Sicht keinesfalls mit dem Vorhabenstandort hinsichtlich seiner Magnet- und Agglomerationswirkung vergleichbar. Auch die VKF der drei Betriebe ist kleiner als die geplanten 5.438 m<sup>2</sup> VKF auf dem Rick-Gelände.
- Demnach dürfte die Fachmarkttagglomeration bzw. das ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg die größte Magnetwirkung aller drei Standorte aufweisen. Insbesondere für den Solitärstandort Rewe dürften sich deutliche Wettbewerbsnachteile gegenüber dem Agglomerationsstandort aus Edeka, Aldi und Rossmann ergeben.
- Dass die von diesen drei Standorten des großflächigen Einzelhandels umgebene Altstadt/Kernstadt, welche durch *„... vor allem kleinteiligem Besitz an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ...“* geprägt ist, von der Entwicklung des deutlich größten Standorts, dem ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg, profitieren soll, kann aus fachgutachterlicher Sicht nicht nachvollzogen werden: Aus fachgutachterlicher Sicht bestehen keine städtebaulich-funktionalen Verbindung zwischen der Altstadt/Kernstadt und dem fußläufig rd. 500 m nördlich gelegen

Rick-Gelände, welche auf mögliche Austausch- oder Kopplungsbeziehungen hindeuten würden (s. hierzu auch unten stehende Ausführungen).

## Sachverhalt

- Nach dem EHK Sinzig 2016 ergeben sich durch die Vorhabenentwicklung fünf Vorteile:
  - *„Durch mehrere Standorte erfolgt eine Verteilung der Kundenströme und damit Verringerung der Verkehrsbelastung.*
  - *Die Konkurrenzsituation ist durch unterschiedliche Anbieter an den drei Standorten gewährleistet. Daraus ergeben sich Modernisierungsdruck und mehr Sensibilität für Kundenbedürfnisse an allen drei Standorten. In einem Mittelzentrum wie Sinzig mit einer Kaufkraft von 53,8 Mio. € für kurzfristigen Bedarf sollten kein maßgeblicher Anbieter fehlen (Schwarz-Gruppe = Kaufland; Aldi-Süd; Rewe = Rewe-Markt + Penny; Edeka), ergänzt um die Drogeriemärkte DM und Rossmann sowie zwei Baumärkte (Hagebau, Obi [Baumärkte und ihr Sortiment sind nicht dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen, a. d. V.]).*
  - *Die Nahversorgung ist und bleibt gewährleistet (ca. 52 % der Bevölkerung haben innerhalb von 700 m eine oder mehrere Einkaufsoptionen).*
  - *Die Ortsteile ohne ausreichende Nahversorgung werden bei der Positionierung der Einzelhandels-Standorte berücksichtigt (Rewe für Franken und Koisdorf; Edeka/Aldi für Bad Bodendorf; Westum und Löhndorf haben beide Optionen). Die Konsumenten aus diesen Ortsteilen müssen nicht erst quer durch die Stadt fahren.*
  - *Kein innerstädtischer Bereich wird „abgehängt“ und peripher; im Gegenteil erfolgt eine positive Aufwertung und funktionale Differenzierung. Keiner der Einzelhandelsstandorte wird „überfordert“.“ (S. 72/73).*

## Sachverhaltseinordnung

- Durch das Vorhaben wird der Verkehr an einer Stelle gebündelt, der bisher mindestens zwei Standorten, den Altstandorten Edeka und Aldi/Rossmann, zugeflossen ist. Zudem ist aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass durch die Standortagglomeration am Dreifaltigkeitsweg zusätzliche Neukunden, auch von außerhalb der Stadt Sinzig aus dem überörtlichen Bereich (insbesondere Bad Bodendorf, Remagen), gebunden werden, was in der Konsequenz zu zusätzlichen Verkehrsströmen führen wird.
- Die Konkurrenzsituation wird durch das Vorhaben zweifelsohne gewährleistet. Aus fachgutachterlicher Sicht stellt sich die Frage, welche Standorte bzw. Betriebe dem „*Modernisierungsdruck*“ standhalten können und ob im Falle einer Vorhabenrealisierung noch alle „*maßgeblichen Anbieter*“ in Sinzig ansässig sein werden.
- Die Nahversorgungssituation ist aktuell bereits gewährleistet und wäre dies zukünftig auch ohne Vorhabenentwicklung: Die Annahme, dass sowohl Edeka als auch

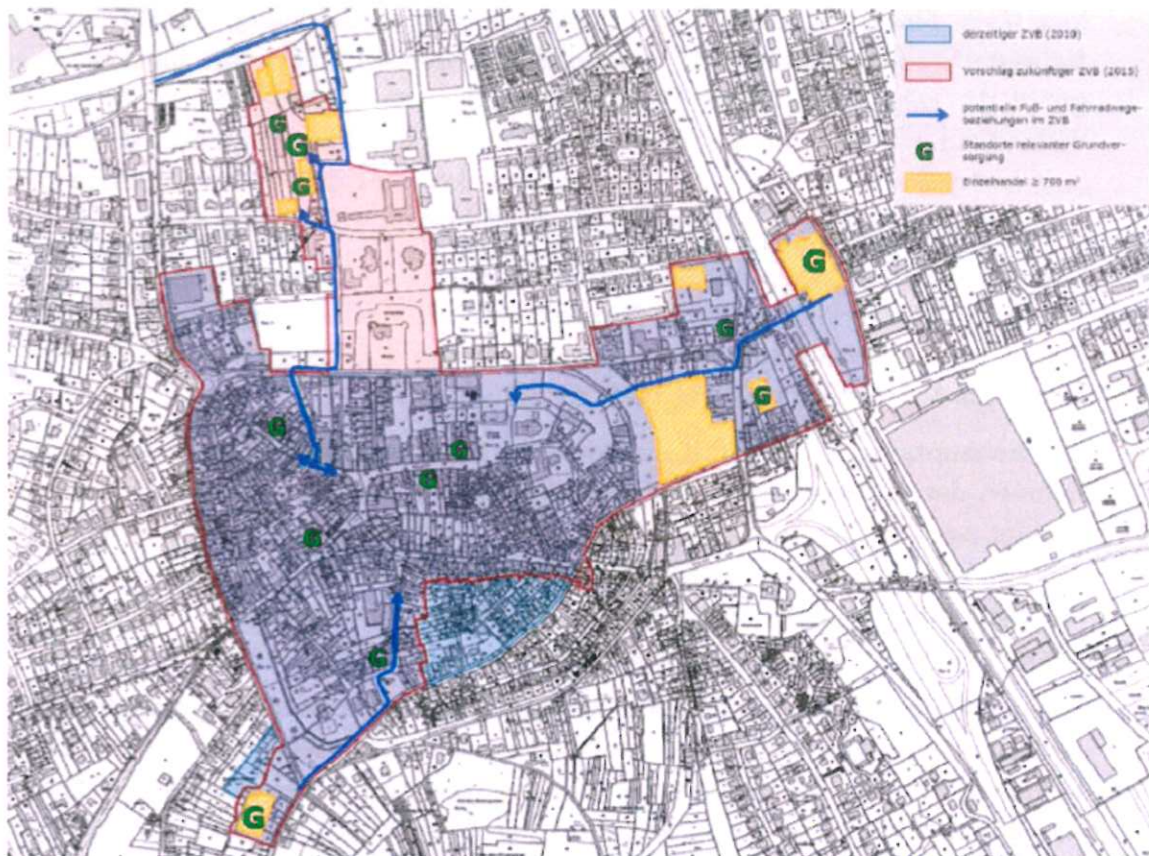
Aldi mittelfristig aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten vom Markt abgehen (EHK Sinzig, Szenario II der Nahversorgungsentwicklung, S, 77) kann aus fachgutachterlicher Sicht nicht nachvollzogen werden. Zumindest für Aldi ist aufgrund der sehr guten Verkehrslage, insbesondere der überörtlichen Anbindung, in Verbindung mit Agglomerationsvorteilen durch den Kopplungsstandort mit Rossmann (und nachgeordnet auch mit Kik und dem Getränkefachmarkt), ein Betriebsabgang mittelfristig aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

- Das Argument der ausreichenden Nahversorgung für die Ortsteile ohne ausreichende Nahversorgung verfängt nicht, da für diese bereits aktuell die angeführten Nahversorgungs- bzw. Auswahlmöglichkeiten gegeben sind und diese auch aktuell für Nahversorgungsmöglichkeiten nicht die Stadt durchqueren müssen.
- Der Behauptung, dass kein innerstädtischer Bereich abgehängt und peripherer im Rahmen der Vorhabenentwicklung würde, kann aus fachgutachterlicher Sicht nicht gefolgt werden: Die Kernstadt-/Altstadt wäre nach der Vorhabenentwicklung durch großflächige Einzelhandelsstandorte umzingelt, ohne eine eigenständige einzelhandelsbezogene Entwicklungen oder Entwicklungsperspektiven aufweisen zu können – auch im EHK Sinzig 2016 werden solche nicht aufgezeigt.
- Insbesondere die Randsortimente, Aktionswaren sowie der Bekleidungsfachmarkt und der Fachmarkt mit nicht (!) definiertem Sortiment des Vorhabens Dreifaltigkeitsweg dürften sich negativ auf den Bestand und insbesondere die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Kern-/Altstadt auswirken. Von Synergieeffekten ist durch das Vorhaben für die dortigen Bestandsstrukturen aufgrund der fehlenden städtebaulich-funktionalen Anbindung des Vorhabens an die Altstadt nicht auszugehen. Diese fehlende städtebaulich-funktionale Anbindung wird im Folgenden thematisiert.

## Sachverhalt

- Mit Ausnahme der Behandlung des Rick-Geländes erfolgen keine weiteren Ausführungen zu Zielstellungen und Entwicklungsperspektiven für den ZVB OT Sinzig.
- Nach dem EHK Sinzig 2016 ergibt sich die folgende dargestellte Abgrenzung des ZVB Ortsteil Sinzig. Den nördlichen Abschluss bildet das Rick-Gelände, auf welchem das ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg entwickelt werden soll.

Abbildung 1: ZVB Ortsteil Sinzig nach EHK Sinzig 2016



Quelle: EHK Sinzig 2016, Abbildung 55, S. 104.

- *„Wichtig ist die fußläufige Anbindung aller drei Standorte an die Kernstadt. Dazu bedarf es im Fall des Kaufland der Realisierung des geplanten großzügigen Fußgängertunnels unter der Bahn, im Fall des Rewe einer verbesserten Anbindung beim Teilstück der Rheinstraße bis zur Renngasse. Das Rick-Gelände kann durch die fertiggestellte Fußgängerrampe zwischen oberer Mühlenbachstraße und Barbarossastraße und einer verbesserten Wegeführung entlang des Schlosses (Jahnstraße) ebenso gut wie Kaufland und Rewe mit der Kernstadt verbunden werden.“ (S. 73).*
- *„Der Stadtkern liegt mittig zwischen drei Einzelhandelsmagneten, die ihn flankieren: Zur bereits existierenden großflächigen Einzelhandel-Agglomeration im Osten (Kaufland, Penny, Hagebau, DM) sowie dem großflächigen Solitär im Südwesten (Rewe Harbach) kommt als Ergänzung und Entlastung eine Kombination von Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt etc. in den Bereich Kölner Straße (Nordwesten). Somit werden einseitige Sogwirkungen neutralisiert (es gibt kein übermächtiges großflächiges Einkaufszentrum). ... Alle großflächigen Einzelhändler befinden sich auf ehemaligen Industrie- und Gewerbefläche mit direkten Anbindungen im existierenden Siedlungsbereich und zum Kernbereich. Somit ist gewährleistet, dass ein Großteil der Kunden aus dem direkten Stadtgebiet kommt und ein hoher Grad an Nahversorgung besteht.“*

Die Fehlentwicklung der an der Kripper Straße entstandenen Agglomeration wird zum Gutteil zurückgeführt und in ihrer Wirkung reduziert. Die Stärkung und Entwicklung des Bereiches Mühlenbachstraße wird möglich, zumal die neue Fußgänger- und Fahrradrampe zwischen Mühlenbachstraße und Barbarossastraße hier eine attraktivere Anbindung ermöglicht. Mit der Neubebauung des Krupp-Geländes zwischen Rampe und Markt kann diese Verbindung noch verstärkt werden. Der Bereich zwischen Ahr, Kölner Straße und Barbarossa-Straße mit Schloss, Grünflächen, Streusiedlungen und großflächigen Bildungseinrichtungen erhält durch die Inwertsetzung des Rick-Geländes die Chance zur städtebaulichen Akzentuierung nebst Behebung der aktuellen Verkehrsproblematik. Mit der fußläufigen und Fahrrad-Anbindung abseits der Durchgangsstraßen kann die derzeitige Verkehrsbelastung gemindert werden und die Versorgungssicherheit im gesamten Kernbereich Sinzig nachhaltig verbessert werden. Eine überörtliche Einkaufsattraktivität des Komplexes über die Ortsgrenzen hinweg wird nicht angestrebt und ist auch nicht wahrscheinlich.“ (S. 82).

## Sachverhaltseinordnung

Abbildung 2: Vorhabenstandort und städtebaulich-funktionale Verbindungen zur Kernstadt



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis städtebauliche Analyse 2/2017. Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

- Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren ZVB stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen

Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten.

- Entwicklungsvorstellungen, Entwicklungsmaßnahmen oder städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele werden für den ZVB Ortsteil Sinzig im EHK Sinzig 2016 nicht dargestellt. Die Fortschreibung eines Einzelhandelskonzepts soll i. d. R. strategische, für die künftige städtische Entwicklungspolitik rahmengebende Perspektiven und Steuerungsmechanismen auf aktuellen Grundlagen enthalten. Augenscheinlich einziges Ziel der Fortschreibung des EHK Sinzig 2016 erscheint jedoch nur, die konzeptionellen Rahmenbedingungen für die Vorhabenentwicklung auf dem Rick-Gelände zu schaffen.
- Wie dargestellt, soll eine deutliche Verbesserung der fußläufigen Anbindung zwischen dem Vorhabenstandort Rick-Gelände und der oberen Mühlenstraße, was einer fußläufigen Entfernung von rd. 500 m entspricht, durch eine „ ... Fußgängerrampe zwischen oberer Mühlenbachstraße und Barbarossastraße ...“ erreicht werden. Die angeführte Fußgängerrampe besteht bereits. Diese quert bzw. verläuft westlich des Bereichs des ehemaligen Geländes Krupp Druck und mündet westlich des Häuserblocks Mühlenbachstraße 36 - 40 in die Mühlenbachstraße. Dieser Bereich soll grundsätzlich durch ein Wohn- und Geschäftshaus neu entwickelt werden. Somit bestünde im Bereich der Mühlenbachstraße ein Antrittspunkt einer städtebaulich-funktionalen Verknüpfung zum Rick-Gelände. Aktuell weist der Bereich der Fußgängerrampe außer dem Hintereingang des Betriebs Floristik & Ambiente Meyer keine Einzelhandelsnutzungen oder frequenzstarken Nutzungen auf.

Allerdings muss die realisierte Fußgängerrampe zwischen Barbarossa- und Mühlenbachstraße einen deutlichen Höhenunterschied auf rd. 125 m Strecke überwinden. Dies dürfte für mobilitätseingeschränkte Fußgänger und z. T. auch Fahrradfahrer bereits eine kleine städtebauliche Barriere darstellen.

Die Fußgängerrampe endet an der Barbarossastraße (L85). Die Barbarossastraße weist als nördlich der Innenstadt gelegene Verbindungsachse zwischen den westlichen und östlichen Siedlungsbereichen der Stadt Sinzig wie auch eingeschränkt als Zu- und Abfahrtsweg für das Schulzentrum am Dreifaltigkeitsweg und der in der Jahnstraße gelegen Kita eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung auf. Entlang der Barbarossastraße verläuft beiderseits ein Fußgängerweg. Eine Querungsmöglichkeit der Barbarossastraße besteht rd. 60 m westlich des Endes der Fußgängerrampe mittels einer Fußgängerampel, welche bereits östlich der Einmündung der Jahnstraße in die Barbarossastraße liegt. In diesem Bereich der Barbarossastraße sind keine Einzelhandelsbetriebe oder sonstige frequenzstarke Nutzungen angesiedelt.

Die Jahnstraße verläuft von der Barbarossastraße leicht abschüssig in Richtung Norden und verfügt ebenfalls beidseitig über Fußgängerwege. Die östliche Seite der Jahnstraße wird durch die Anlage des Schlosses Sinzig geprägt, welches durch die Stadt Sinzig und das Heimatmuseum Sinzig genutzt wird. Die Parkanlage des Schlosses ist frei zu-

gänglich im südwestlichen Bereich ist ein Spielplatz angelegt. Nach rd. 100m endet die Schlossanlage auf Höhe der Einmündung der von Westen kommenden Kolpingstraße in die Jahnstraße. Auf der westlichen Seite der Jahnstraße befindet sich zwischen der Barbarossastraße und der Kolpingstraße die sogenannte Jahnwiese, welche einen deutlichen Geländeversatz zu Jahnstraße aufweist. Der direkt an die Jahnstraße angrenzende Bereich der Wiese ist als geschotterter Parkplatzbereich ausgewiesen, die Zufahrt erfolgt über die Kolpingstraße.

Nördlich der Kolpingstraße schließt auf der westlichen Straßenseite Wohnbebauung an, bevor im Kreuzungsbereich mit dem Dreifaltigkeitsweg eine Turnhallennutzung mit vorgelagertem Schulparkplatz die Wohnnutzung beendet. Auf der östlichen Seite befindet sich zwischen dem Schloss und dem Dreifaltigkeitsweg eine Kita.

Der von Osten kommende Dreifaltigkeitsweg ist im Kreuzungsbereich mit der Jahnstraße als Einbahnstraße ausgewiesen, so dass hier keine Einfahrtsmöglichkeit nach Osten besteht. Nordöstlich des Kreuzungsbereichs liegt ein Schulzentrum (Grundschule, Realschule, Gymnasium), welches sich östlich der Jahnstraße nahezu bis zur Ahr ausdehnt. Nordwestlich des Kreuzungsbereichs schließt der Vorhabenstandort Rick-Gelände an. Nach dem Bebauungsplan<sup>16</sup> ist für das ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg keine Zufahrtsmöglichkeit für den MIV vom Dreifaltigkeitsweg aus vorgesehen. Eine Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeit für Fußgänger bzw. Radfahrer auf das Rick-Gelände soll erst im Bereich der Verschwenkung der Jahnstraße rd. 100m nördlich des Kreuzungsbereichs Jahnstraße/Dreifaltigkeitsweg bestehen.

- Die gesamte Weglänge zwischen der Mühlbachstraße als Teil der Einkaufslage der Altstadt/Kernstadt und dem geplanten Antritt an das ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg auf dem Rick-Gelände beträgt somit insgesamt rd. 500 m. Auf dieser Wegstrecke ist insbesondere von der Jahnstraße über die Fußgängerrampe zur Mühlbachstraße ein deutlicher Geländeversatz nach oben zu bewältigen. Die Barbarossastraße stellt eine deutliche Verkehrsbarriere dar. Ein Besatz von Einzelhandelsbetrieben oder einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben, welche als Trittsteine zwischen der Kernstadt/Altstadt und dem Rick-Gelände fungieren könnten, sind in der Länge der Wegstrecke nicht vorhanden.
- Somit weist das Rick-Gelände keinen unmittelbaren wie auch keinen mittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs an der Achse Mühlbachstraße, Markt, Bachovenstraße auf.
- Die Entwicklung des Vorhabens auf dem Rick-Gelände wird nicht zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in seiner Gesamtheit beitragen, vielmehr ist von

<sup>16</sup> B.K.S. Ing.-Ges. für Stadtplanung, Raum und Umweltplanung mbh, Trier: Stadt Sinzig – Begründung zum Bebauungsplan „Gebiet zwischen Kölner Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg“, Stand 07.11.2016.



einer Schwächung, insbesondere der Kernstadt/Altstadt und des Standorts Rewe auszugehen.

Eine Einbeziehung des Rick-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich Ortsteil Sinzig nach dem EHK Sinzig 2016 ist somit ohne städtebaulich-funktionale Begründung. Das Rick-Gelände ist nach fachlichem Dafürhalten von Stadt + Handel somit kein Teil des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteil Sinzig. Auch ein „Anschmiegen“ des Rick-Geländes an den ZVB ist aufgrund fehlender Unterstützungsfunktion des Vorhabens für die Bestandsstrukturen des ZVB Ortsteil Sinzig nicht erkennbar.

## Zusammenfassende Bewertung zur Abgrenzung des ZVB Ortsteil Sinzig

Die Vorhabenplanung auf dem Rick-Gelände erscheint sowohl gegenüber den anderen Standorten des großflächigen Einzelhandels im ZVB Ortsteil als auch gegenüber dem Kernstadt/Altstadtbereich deutlich überdimensioniert. Insbesondere für den Solitärstandort Rewe dürften sich deutliche Wettbewerbsnachteile gegenüber dem Agglomerationsstandort auf dem Rick-Gelände ergeben.

Eine wesentliche Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, vielmehr sind negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Sinzig zu erwarten.

An keiner Stelle des EHK Sinzig 2016 wird das Thema der baurechtlich zulässigen Nachnutzungsmöglichkeiten durch Einzelhandel der Altstandorte thematisiert.

Das Rick-Gelände weist keinen unmittelbaren wie auch keinen mittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs an der Achse Mühlenbachstraße, Markt, Bachovenstraße auf.

Die Entwicklung des Vorhabens auf dem Rick-Gelände wird nicht zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in seiner Gesamtheit beitragen, vielmehr ist von einer Schwächung, insbesondere der Kernstadt/Altstadt und des Standorts Rewe auszugehen.

Eine Einbeziehung des Rick-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich Ortsteil Sinzig nach dem EHK Sinzig 2016 ist somit ohne städtebaulich-funktionale Begründung. Das Rick-Gelände ist nach fachlichem Dafürhalten von Stadt + Handel somit kein Teil des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteil Sinzig.

Auch ein „Anschmiegen“ des Rick-Geländes an den ZVB ist aufgrund fehlender Unterstützungsfunktion des Vorhabens für die Bestandsstrukturen des ZVB Ortsteil Sinzig nicht erkennbar.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Sinzig aus dem Jahr 2010 durch das EHK Sinzig 2016 scheint allein den Zweck zu verfolgen, die konzeptionellen Rahmenbedingungen für die Vorhabenentwicklung auf dem Rick-Gelände zu schaffen.

## 2.4 Fazit der Plausibilitätsprüfung des *Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Sinzig*

Aktuelle Daten zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Sinzig werden im EHK Sinzig 2016 nicht ausreichend berücksichtigt. Die im EHK Sinzig 2016 verwendeten Einwohnerzahlen der Stadt Sinzig sind deutlich höher als die des Statistischen Landesamtes.

Sowohl die Verwendung der (höheren) Einwohnerzahlen der Stadt Sinzig als auch die Vernachlässigung der negativen Bevölkerungsentwicklung und der negativen Pendlerbilanz kann im Rahmen der Ermittlung von Verkaufsflächenpotenzialen oder konzeptionellen Zielstellungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Sinzig zu Fehleinschätzungen bzw. zur Überschätzungen von Potenzialen führen.

Ein wesentlicher Mangel bei der Darstellung und Bewertung der einzelhandelsrelevanten Kennziffern ist, dass im EHK Sinzig 2016 offensichtlich keine eigene Berechnung der Umsätze der Bestandsbetriebe vorgenommen wurde, sondern auf Bestandsumsätze der GfK für Sinzig zurückgegriffen wurde. Somit dürften auch keine Umsatzschätzungen für Einzelbetriebe bzw. städtebauliche Lagen vorliegen, zumindest wird dies im EHK Sinzig 2016 nicht ersichtlich. Eine zumindest lagebezogene Umsatzdarstellung stellt eine wesentliche Grundlage für eine sachgerechte und valide Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsvorhabens dar. Somit ist nicht auszuschließen, dass bereits in der Datenbasis des EHK Sinzig 2016 ein gravierender Mangel vorliegt, der sich demnach direkt auf das VG Sinzig 2016 überträgt.

Angesichts der reglementierenden Rahmenbedingungen (Einwohnerrückgang und negativer Pendlersaldo) wird deutlich, dass zusätzliche Verkaufsflächen kaum zu einer weiteren Steigerung der derzeitigen Zentralität führen werden, sondern maßgeblich Umsatzumverteilungen in Sinzig auslösen werden. Diese treffen auf ein quantitativ bereits überdurchschnittlich besetztes Marktumfeld, so dass absehbar mit Marktaufgaben zu rechnen wäre.

Der ZVB Ortsteil Bad Bodendorf entspricht nicht den Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung an einen ZVB formuliert werden. Die Ausweisung des ZVB Ortsteil Bad Bodendorf ist nach fachlichem Dafürhalten nicht begründbar.

Das Rick-Gelände weist keinen unmittelbaren wie auch keinen mittelbaren fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs an der Achse Mühlenbachstraße, Markt, Bachovenstraße auf.

Die Entwicklung des Vorhabens auf dem Rick-Gelände wird nicht zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in seiner Gesamtheit beitragen, vielmehr ist von einer Schwächung, insbesondere der Kernstadt/Altstadt und des Standorts Rewe auszugehen. Somit ist auch ein „Anschmiegen“ des Rick-Geländes an den ZVB Ortsteil Sinzig nicht erkennbar.

Eine Einbeziehung des Rick-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich Ortsteil Sinzig nach dem EHK Sinzig 2016 ist somit ohne städtebaulich-funktionale Begründung. Das Rick-Gelände ist nach fachlichem Dafürhalten von Stadt + Handel somit kein Teil des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteil Sinzig.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Sinzig aus dem Jahr 2010 durch das EHK Sinzig 2016 scheint vorrangig den Zweck zu verfolgen, die konzeptionellen Rahmenbedingungen für die Vorhabenentwicklung auf dem Rick-Gelände zu schaffen.

### 3 Plausibilitätsprüfung des Verträglichkeitsgutachtens / Auswirkungenanalyse Sinzig – ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg

Nachfolgend wird die *Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungenanalyse Sinzig – Nahversorgungszentrum Dreifaltigkeitsweg*<sup>17</sup> dahingehend geprüft und bewertet, ob diese geeignet ist, im Rahmen des entsprechenden Bauleitplanverfahrens als Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für das Vorhaben ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg zu fungieren. Für die Erstellung eines entsprechenden rechtssicheren Gutachtens im Rahmen der Bauleitplanung sind die Hinweise des OVG NRW aus der sog. Preussen-Park-Entscheidung (OVG NRW 07.12.2000 - AZ 7a D 60/99.NE) zu berücksichtigen:

1. Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode;
2. Zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde liegenden Sachverhaltes;
3. Nachvollziehbare Begründung der Annahmen und Ergebnisse;
4. Die mit der Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen steht in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen, die mit dieser Prognose gerechtfertigt werden.

#### 3.1 Vorhabenplanung

##### Sachverhalt:

- In Kapitel 2.4 VG Sinzig 2016 (S. 13) sollten, folgt man der Überschrift *Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur des Vorhabens*, die VKF und Sortimente des Vorhabens dargestellt werden.
- Es wird eine GVKF von 5.437,9 m<sup>2</sup> VKF für das Gesamtvorhaben angegeben (S. 13), welche mit der entsprechenden max. zulässigen GVKF von 5.438 des Bebauungsplans<sup>18</sup> korrespondiert.
- Es werden die Betriebe, welche im Rahmen des Vorhaben auf dem Rick-Gelände angesiedelt werden aufgeführt: Edeka, Aldi Süd, Rossmann, Getränkemarkt, Bekleidungsfachmarkt.
- Für die drei Betriebe, welche auf das Rick-Gelände verlagern sollen (Edeka, Aldi, Rossmann) wird jeweils nur die ‚Vergrößerung‘ der VKF angegeben, nicht jedoch die vorhandene bzw. geplante (S. 13).

<sup>17</sup> Im Nachfolgenden abgekürzt als VG Sinzig 2016.

<sup>18</sup> B.K.S. Ing.-Ges. für Stadtplanung, Raum und Umweltplanung mbh, Trier: Stadt Sinzig – Begründung zum Bebauungsplan „Gebiet zwischen Kölner Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Ahr und Dreifaltigkeitsweg“, Stand 07.11.2016.

- Aus Abbildung 5 des VG EHK Sinzig 2016 (S. 14) können die VKF der Betriebe entnommen werden.
- Es werden keine weiteren Angaben zu GVKF oder sortimentspezifischen VKF der Betriebe im VG Sinzig 2016 und insbesondere nicht in Kapitel 2.4 angeführt, allerdings kann Tabelle 13 (S. 32) die Bestands-VKF der drei Verlagerungsvorhaben entnommen werden.

**Tabelle 2: Vorhabenplanung Rick-Gelände nach VG Sinzig 2016**

Betrieb	Bestand	Vorhaben	Erweiterung
	VKF in m <sup>2</sup>		
Edeka	1.034	2.147	+1.113
Aldi Süd	799	1.210	+ 411
Rossmann	500	750	+ 250
Getränkemarkt	-	775	+ 775
Textil-Markt	-	200	+ 200
Fachmarkt	-	356	+ 356
<b>Gesamt</b>	<b>2.333</b>	<b>5.438</b>	<b>+ 3.105</b>

Quelle: Eigene Darstellung VG Sinzig 2016, S. 14, S. 32.

- In Kapitel 5.1 des VG Sinzig 2016 (S. 24) werden die sortimentspezifischen VKF-Zuwächse durch das Vorhaben dargestellt.

## Sachverhaltseinordnung

- Die zur Beurteilung des Vorhabens grundlegenden Angaben
  - zur GVKF und sortimentspezifischen VKF der zu verlagernden Bestandsbetriebe sowie
  - zur GVKF und sortimentspezifischen VKF der geplanten Betriebe
 werden im VG Sinzig 2016 nicht bzw. nicht nachvollziehbar dargestellt. Nur durch Querbezüge von Angaben aus verschiedenen Kapiteln werden die geplanten Betriebe und deren GVKF nachvollziehbar.
- Angaben zu sortimentspezifischen Verkaufsfläche der Vorhaben sind dem VG Sinzig 2016 nicht zu entnehmen. Lediglich die sortimentspezifische zusätzliche VKF durch das Vorhaben, in Summe 2.666 m<sup>2</sup> VKF, wird dargestellt (S. 24).
- Wie voranstehend in Tabelle 2 dargestellt, beträgt die VKF der zu verlagernden und erweiternden Bestandsbetriebe 2.333 m<sup>2</sup>, die GVKF des Vorhabens 5.438 m<sup>2</sup> VKF, woraus eine Erweiterung der VKF um 3.105 m<sup>2</sup> resultiert.
- Die Diskrepanz der zusätzlichen sortimentspezifischen VKF (2.666 m<sup>2</sup>) und der gesamten Erweiterungs-VKF (3.105 m<sup>2</sup> VKF) durch das Vorhaben i. H. v. 439 m<sup>2</sup> VKF ist weder nachvollziehbar noch plausibel.

### Zusammenfassende Bewertung

Die Vorhabenplanung ist durch die Darstellung im VG Sinzig 2016 nur sehr eingeschränkt nachvollziehbar. Nur durch Querbezüge können für die Beurteilung des Vorhabens wesentliche Grundlagen, nämlich die Angaben zu den VKF des Vorhabens, ermittelt werden.

Nicht ableitbar sind jedoch die sortimentspezifischen VKF der einzelnen Betriebe. Dies stellt einen gravierenden Mangel des Gutachtens dar, da hierdurch eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung der Umsatzprognosen für die einzelnen Betriebe nicht nachvollziehbar bleibt und somit nicht auf Validität geprüft werden kann.

Ein weiterer gravierender Fehler ist die Diskrepanz von 439 m<sup>2</sup> VKF zwischen der gesamten Erweiterungs-VKF des Vorhabens von 3.105 m<sup>2</sup> und der sortimentspezifischen Erweiterungs-VKF des Vorhabens von 2.666 m<sup>2</sup>.

Da die sortimentspezifische Erweiterungs-VKF im VG Sinzig die Grundlage zur Ermittlung des zusätzlichen umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes bildet, ist dieser Fehler gravierend, da der Umsatz von 439 m<sup>2</sup> VKF nicht weiter betrachtet wird.

Bezgl. einer seitens der Rechtsprechung geforderten realitätsnahen Worst Case-Betrachtung ist festzuhalten: Bei der Darstellung des Vorhabens im VG Sinzig 2016 wird nicht thematisiert, dass nach den Verlagerungen von Aldi und Rossmann von der Kripper Straße wie auch von Edeka in das ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg die Nachnutzungsmöglichkeiten der Altimmobilien durch Einzelhandelsbetriebe baurechtlich grundsätzlich weiter möglich bleiben. Dies wird im VG Sinzig 2016 nicht bzw. nicht ausreichend gewürdigt, so dass bereits bei den Vorhabendaten keine realitätsnahe Worst Case-Betrachtung vorliegt.

Somit wird im VG Sinzig 2016 schon bei der grundlegenden Darstellung des Vorhabens keine geeignete Methode gewählt und keine zutreffende Ermittlung des zugrunde liegenden Sachverhalts erreicht.

## 3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbssituation

### Sachverhalt

- Die gesamte Stadt Sinzig wird als Untersuchungsgebiet benannt (VG Sinzig 2016, S. 14).
- Als projektrelevant werden die Angebotsstrukturen der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel- sowie Drogeriewaren im ZVB der Stadt Sinzig benannt (VG Sinzig 2016, S. 16).

- Als projektrelevant werden die Angebotsstrukturen der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel- sowie Drogeriewaren im ZVB der Stadt Remagen benannt (VG Sinzig 2016, S. 16).
- *„Die Abgrenzung eines Gebietes, in dem das Vorhaben im Idealfall innerhalb von 10 Minuten erreichbar wäre, ist nicht sinnvoll. Die Modellrechnung geht in diesem Fall von der Nutzung der B 9, der Rheinfähren bei Kripp und Bad Hönningen und sogar der A 61 aus .... Der durch eine Fahrdistanz von 10 Minuten abgedeckte Bereich reicht von Oberwinter im Norden bis Rheinbrohl im Süden, im Westen bis ins Zentrum von Bad Neuenahr.“* (VG Sinzig 2016, S. 15).
- *„Das Vorhaben auf dem Rick-Gelände entspricht in seiner Kundenansprache einem differenzierten Nahversorger und steht in direkter Konkurrenz mit vergleichbaren Handelsagglomerationen aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt. Diese Standorte stehen untereinander im Wettbewerb um die Gunst der Kunden, und bei Vergleichbarkeit oder Austauschbarkeit des Angebotes entscheidet der Aufwand der Erreichbarkeit.“* (VG Sinzig 2016, S. 15).
- *„Aufgrund der beschränkten Auswirkung des Vorhabens sind außerhalb von Sinzig und Remagen keine Wettbewerbsstandorte betroffen.“* (VG Sinzig 2016, S. 17).
- *„Der städtebaulich nicht integrierte dezentrale Standort in Remagen (Südallee/Zeppelinstraße: Lidl, Dursty Getränkemarkt, Toom Baumarkt) wird nicht als projektrelevant eingestuft, da er außerhalb des Remagener Zentralen Versorgungsgebietes liegt und die Fachmärkte laut Einzelhandelskonzept Remagen lediglich Bestandsschutz genießen.“* (VG Sinzig 2016, S. 17).
- *„Projektrelevante Planungen im Untersuchungsgebiet sind nicht bekannt.“* (VG Sinzig 2016, S. 17).

## Sachverhaltseinordnung

- Die Darstellung und Ableitung des *Untersuchungsgebietes* bzw. die Ableitung der projektrelevanten Angebotsstrukturen kann nur ansatzweise nachvollzogen werden: Sie erfolgt ohne grundlegende methodische Erläuterungen zur Abgrenzung von Untersuchungsräumen oder Einzugsgebieten. Eine aufeinander aufbauende und nachvollziehbare Ableitung des *Untersuchungsgebietes* ist in Kapitel 3 bzw. den einzelnen Unterkapiteln ebenfalls nur ansatzweise erkennbar.
- Dass kein Untersuchungsraum anhand eines 10-Minuten-Radiuses gewählt wurde, erschließt sich aus den Angaben zur *Modellberechnung* und der Tatsache, dass in 10 Minuten das Zentrum von Bad Neuenahr erreicht werden könne, nicht. Vielmehr scheint das verwendete Berechnungsmodell bzw. die in diesem verwendeten Parame-

ter zur Bemessung von Fahrzeitentfernungen nicht valide eingestellt zu sein<sup>19</sup>. Aus fachgutachterlicher Sicht würde ein valide berechneter 10 Minuten Fahrzeitradius durchaus eine angemessene Grundlage zur Ableitung eines Untersuchungsgebiets für das Vorhaben in der geplanten Dimensionierung aus sieben Betrieben und 5.438 m<sup>2</sup> VKF darstellen.

- Wesentlich zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wäre gewesen, auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten konkurrierender Angebotsstandorte (besonders vergleichbar ausgeprägter Fachmarkttagglomerationen) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens zu berücksichtigen. Denn durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssten. So hätten u. a. auch die Bestandsstrukturen – insbesondere auch vor dem Hintergrund des negativen Pendlersaldos (-3.02; vgl. Kapitel 2.1) und der geplanten Agglomeration von sieben Betrieben mit 5.438 m<sup>2</sup> VKF – im Stadtgebiet von Bad Neuenahr-Ahrweiler westlich der A61 oder auch die Angebotsstrukturen in Bad Breisig berücksichtigt werden müssen – demnach also auch Angebotsstrukturen außerhalb von Sinzig und Remagen.
- Das der „ ... städtebaulich nicht integrierte dezentrale Standort in Remagen (Südallee/Zeppelinstraße ...)“ in den Bestandsstrukturen nicht berücksichtigt worden ist, stellt aus fachgutachterlicher wie auch methodischer Sicht einen Mangel dar. Wenn gleich der Standortbereich nicht unter das Schutzregime des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, bindet der Standort dennoch Kaufkräfte aus dem Untersuchungsgebiet und hätte somit als Angebotsstandort bei den Berechnungen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.
- Nach den Ausführungen in Kapitel 3 des VG Sinzig 2016 ist nicht abschließend nachvollziehbar, welche Bestandsstrukturen als Grundlage für die Berechnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen eingestellt werden und welche nicht. Eine kartographische und tabellarische Darstellung der untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren erfolgt in Kapitel 3 *Analyse der Wettbewerbssituation* nicht. Auch in nachfolgenden Kapiteln können durch Querbezüge nur die zugrunde liegenden Wettbewerbsstrukturen in der Stadt Sinzig nachvollzogen werden.
- So wird auf S. 26 des VG Sinzig 2016 der Umsatz in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Sinzig nach Standortbereichen dargestellt:

---

<sup>19</sup> Nach Googlemaps ergibt sich zwischen dem Vorhabenstandort und dem Zentrum von Bad Neuenahr eine Fahrzeit von rd. 14- 18 Minuten, je nach Tageszeit und Verkehrslage.



Tabelle 3: Umsatz Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Sinzig nach Standortbereichen (nach VG Sinzig 2016, S. 26)

Lage	Umsatz in Mio. Euro
Standortgemeinschaft Kaufland, Penny, DM	20,96
Übriger ZVB (ohne Edeka, mit Rewe)	11,12
Edeka, Standortgemeinschaft Aldi, Rossmann (ohne Juchem)	10,33
Sonstige	6,90
<b>Gesamt</b>	<b>49,3</b>

Quelle: Eigene Darstellung VG Sinzig 2016, S. 26.

- Die Umsatzangabe des VG Sinzig 2016 (Erstellungsdatum 3. November 2016) i. H. v. 49,3 Mio. Euro stimmt nicht mit dem entsprechenden Wert des EHK Sinzig 2016 (Erstellungsdatum 30. Mai 2016, Tabelle 4, S. 51) i. H. v. rd. 50,6 Mio. Euro überein. Eine Begründung für die Differenz von rd. 1,3 Mio. Euro wird nicht angeführt. Gravierender ist jedoch die gleiche Differenz der Angabe des VG Sinzig 2016 auf S. 26 zum entsprechenden Wert von rd. 50,6 Mio. Euro der Tabelle 6 auf S. 19 des VG Sinzig 2016. Demnach werden im VG Sinzig 2016 zwei verschiedene Umsatzangaben für ein und denselben Sortimentsumsatz (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) angegeben. Dies deutet darauf hin, dass bei der Erstellung des VG Sinzig 2016 nicht die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens notwendige Sorgfaltspflicht angewendet worden ist.
- Zudem wird nicht dargelegt, wie die Umsätze für die einzelnen Lagen in Sinzig berechnet worden sind, da im EHK Sinzig 2016 augenscheinlich keine eigenständige Berechnung der Bestandsumsätze erfolgt ist, hierzu sei auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 2.2 verwiesen. Ob demnach nur eine Aufteilung nach Standorten auf Basis der Umsatzangaben der GfK für die Gesamtstadt Sinzig erfolgt ist oder eine eigenständige Berechnung, kann anhand der Angaben des VG Sinzig 2016 nicht nachvollzogen werden und ist damit, auch wegen der grundsätzlichen nur schwer nachvollziehbaren und unübersichtlichen Angaben zur Datenbasis, hinsichtlich Validität nicht abschließend prüfbar.
- Ob projektrelevante Vorhaben, wie im VG Sinzig 2016 angegeben, nicht bekannt bzw. nicht vorhanden sind und damit nicht geprüft werden müssen, kann nicht abschließend beurteilt werden. Allerdings kann abschließend nicht ausgeschlossen werden, dass projektrelevante Vorhaben in Nachbarkommunen, welche ggf. bei einer sachgerechten Abgrenzung des Untersuchungsgebiets bewertungsrelevant wären<sup>20</sup>, vernachlässigt werden.

<sup>20</sup> Diese müssten hinsichtlich ihrer Wirkungen, falls sie bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisiert würden, im VG Sinzig 2016, berücksichtigt werden. Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

### Zusammenfassende Bewertung

Die Ableitung des Untersuchungsgebiets ist im VG Sinzig 2016 nur eingeschränkt nachvollziehbar, erscheint aber nicht valide und nicht sachgerecht: Wettbewerbsstrukturen, die als Grundlage für eine sachgerechte und valide Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Bestandsanalyse hätten berücksichtigt werden müssen, werden im VG Sinzig 2016 nicht betrachtet.

Die Wettbewerbsstrukturen des methodisch nicht valide und nicht sachgerecht abgeleiteten Untersuchungsgebiets sind nur teilweise nachvollziehbar: VKF und Umsätze der verschiedenen untersuchungsrelevanten Lagen in Remagen sind nicht nachvollziehbar. Doch selbst die durch Querbezüge zu anderen Kapiteln nachvollziehbaren Bestandsstrukturen in Sinzig sind durch entsprechende widersprüchliche Angaben im EHK Sinzig 2016 und VG Sinzig 2016 und insbesondere durch widersprüchliche Angaben innerhalb des VG Sinzig 2016 nicht zu plausibilisieren.

Die Ableitung des Untersuchungsgebiets erfolgt nicht anhand einer fachspezifisch geeigneten Methode. Die untersuchungsrelevanten Bestandsdaten sind nur unzureichend ermittelt und nicht nachvollziehbar. Die Darstellung der Wettbewerbssituation als Grundlage für die Berechnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen ist demnach nicht nachvollziehbar, nicht sachgerecht und nicht valide.

### 3.3 Analyse der Nachfragesituation

#### Sachverhalt

- Es werden die Kaufkräfte pro Einwohner bzw. in Mio. Euro, die VKF, die Flächenproduktivitäten, die Umsätze und die Zentralitäten spezifisch nach Warengruppen für die drei Kommunen Bad Neuenahr-Ahrweiler, Sinzig und Remagen zum Vergleich der Zentralitätswerte dargestellt (Tabellen 6 und 7 VG Sinzig 2016, S. 19/20). Eine Unterscheidung nach Lagen findet dabei nicht statt.
- Die zugrunde liegenden warengruppenspezifischen Kaufkraftwerte für die Kommunen basieren auf Angaben der GfK 2014.
- Die der Berechnung der Kaufkräfte zugrunde liegenden Einwohnerdaten basieren explizit nicht auf den Angaben der GfK.
- Die der Berechnung der Zentralität zugrunde liegenden Wettbewerbsstrukturen sind den jeweiligen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten entnommen.
- Es werden zwei Szenarien zum Vergleich der Zentralitätswerte für die drei Kommunen dargestellt: zum einen die ‚Bestandszentralitäten‘ (Tabelle 6), zum anderen die Zentralitäten im Szenario mit Realisierung der Bebauung des Rick-Geländes (Tabelle 7).

- Die Kaufkraft, Umsatz und Zentralität wird für Sinzig nochmals in drei Szenarien dargestellt: Bestand 2015 (Tabelle 8, S. 21), Szenario ohne Edeka-Markt und Aldi-Discounter (Tabelle 9, S. 22). Szenario mit Realisierung der Bebauung Rick-Gelände (Tabelle 10, S. 23).
- *„Die Einwohnerzahl und die einzelhandelsrelevante Kaufkraft entsprechen dem aktuellen Stand 2015. Bei Realisierung des Vorhabens in 2017 dürften diese Referenzwerte höher liegen (Bevölkerungszuwachs, höhere Kaufkraft durch wachsenden Wohlstand/höhere Inflation) und damit die Zentralitätswerte mindern. So wuchs die Einwohnerzahl der Stadt innerhalb eines Jahres von Juni 2015 bis Juni 2016 um 129 auf aktuell 17.975.  
Um den Vergleich zu erleichtern, wurde die Flächenproduktivität von Tab. 8 in Tab 9 und 10 übernommen. Ebenso wurde der Einzelhandelsbestand in Sinzig von 2015 für 2017 fortgeschrieben.“* (VG Sinzig 2016, S. 23).

## Sachverhaltseinordnung

- Der umfangreichen Darstellungen der warengruppenspezifischen Kennwerte Kaufkräfte pro Einwohner bzw. in Mio. Euro, VKF, Flächenproduktivitäten, Umsätze und Zentralitäten für die Kommunen Bad Neuenahr-Ahrweiler und Remagen nach den zwei Szenarien beinhalten keinerlei Erkenntnisgewinn: Die Umsätze und Zentralitäten bleiben in den beiden Szenarien unverändert.
- Nicht nachvollziehbar ist, welche Quelle und welchen Stand die Einwohnerzahlen für Kommunen aufweisen und ob in diesen nur die Hauptwohnsitze berücksichtigt sind. Für die Stadt Sinzig wird jedoch durch den Bezug zum EHK Sinzig 2016 klar, dass die Bevölkerung auf Angaben der Stadt Sinzig (Stand 01.04.2015) basiert. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz betrug die Einwohnerzahl der Stadt Sinzig am 30.12.2014 17.226 bzw. am 31.12.2015 17.330 Einwohner und somit rd. 600 bzw. rd. 500 Einwohner weniger als nach Angaben der Stadt Sinzig. Diese Diskrepanz wird im VG Sinzig 2016 nicht weiter thematisiert. Das Kaufkraftpotenzial der Stadt wird unter Verwendung der Einwohnerdaten der Stadt Sinzig höher ausfallen, als unter Verwendung der Daten des Statistischen Landesamtes.
- Nicht valide erscheint zudem der Vergleich der Bestands- und Umsatzwerte aus den jeweiligen Einzelhandelskonzepten mit unterschiedlichen Erarbeitungsjahren.
- Grundsätzlich stellt sich für die Tabellen 6 und 7 die Frage der Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit.
- Der Vergleich der Zentralitäten der Tabellen 8, 9 und 10 ist irreführend: Während Tabelle 8 vom Bestand 2015 ausgeht, suggeriert Tabelle 9 eine negative Entwicklung der Zentralität, die zwei entscheidende Aspekte außer Acht lässt:  
Zum einen wird – wie in der Anmerkung zu Tabelle 9 auf S. 22 korrekt vermerkt – nicht die Leistungsfähigkeit der Anbieter Edeka und insbesondere Aldi berücksichtigt. Dies

bedeutet, dass der Umsatzverlust durch den Betriebsabgang durch die höhere Leistungsfähigkeit der beiden Anbieter zunächst höher ausfallen müsste, als in Tabelle 9 dargestellt.

Zum anderen wird jedoch suggeriert, dass die in Sinzig in Betrieb verbleibenden Bestandsstrukturen (Kaufland, Rewe, Penny etc.) nicht in der Lage wären, einen größeren Teil des ehemals durch Aldi und Edeka erwirtschafteten Umsatzes an sich zu binden. Damit wird eine Höhe des Zentralitätsabfalls i. S. der Notwendigkeit des Vorhabens suggeriert, das keinesfalls als realitätsnah eingestuft werden kann.

In Tabelle 10 wird sodann der durch die Erweiterung zusätzlich zu erwartende Vorhabenumsatz – dessen methodische Ableitung weder sachgerecht noch fachspezifisch geeignet ist (vgl. Ausführungen Kapitel 3.4) – ohne Berücksichtigung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen aufgeschlagen.

**Eine entsprechende methodische Vorgehensweise ohne entsprechende erläuternde Kommentare erscheint sachlich nicht korrekt bzw. nicht seriös und suggeriert nicht sachgerechte Tatsachen.**

- Für eine sachgerechte Bewertung des Vorhabens<sup>21</sup> sind auch die perspektivischen Entwicklungen in Sinzig bzw. im Einzugsgebiet bis zur Marktreife des Vorhabens zu berücksichtigen. Dies betrifft auch die Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Vorhabens. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in relevanten Sortimentsbereichen sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

Nach Ausführungen im VG Sinzig 2016 wird mit einer Realisierung des Vorhabens bis 2017 gerechnet (S. 23) und bis dahin von einer positiven Bevölkerungsentwicklung bzw. höheren Kaufkraft ausgegangen.

Auf Basis der in den letzten Jahren positiven Entwicklung des Ausgabevolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren ist nach Einschätzung von Stadt + Handel weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Die Marktanteile des Online-Handels werden nach Einschätzung von Stadt + Handel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Somit sind die diesbezüglichen Ausführungen des VG Sinzig 2016, wengleich sehr kurz geraten, noch valide und nachvollziehbar.

Demnach erscheinen die Annahmen zu Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung des VG Sinzig 2016 i. S. eines Worts Case-Ansatzes korrekt, wengleich zu bemängeln ist, dass die Annahme einer Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2017 durch das VG Sinzig 2016 als nicht realistisch einzuschätzen ist.

Zudem ist durch die Diskrepanz zwischen den Einwohnerangaben der Stadt Sinzig und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (s. o.) die Datengrundlage für die Beur-

<sup>21</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

teilung eines Worst Case-Ansatzes nicht abschließend nachvollziehbar und valide. Somit sind die Grundlagen für eine Prognose der Nachfragesituation i. S. eines realitätsnahen Worst Case zwar gewürdigt, aber nicht abschließend nachvollziehbar und valide.

## Zusammenfassende Bewertung

Die Analyse der Nachfragesituation basiert teilweise auf nicht sachgerechten Datengrundlagen, wenngleich die Ableitungen entsprechender Kennziffern zumindest noch nachvollziehbar sind. Durch fachspezifisch nicht geeignete methodische Ansätze und fehlende Erläuterungen werden Tatsachen und Kennwerte suggeriert, die als nicht korrekt und nicht sachgerecht einzuordnen sind.

Die Grundlagen für eine Prognose der Nachfragesituation i. S. eines realitätsnahen Worst Case werden zwar gewürdigt, sind aber nicht abschließend nachvollziehbar und valide.

## 3.4 Prognose des Vorhabenumsatzes

### Sachverhalt

- *„Ausgehend von der sortimentspezifischen Flächenproduktivität können durch das Vorhaben auf den zusätzlichen Verkaufsflächen folgende zusätzliche Umsätze angenommen werden: ...“* (VG Sinzig 2016, S. 24).
- Es werden für die zusätzlichen durch das Vorhaben entstehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen die Umsätze dargestellt:

**Tabelle 4: Sortimentsspezifische Umsatzprognose der Erweiterungsflächen des Vorhabens nach VG Sinzig 2016 und ableitbare Flächenproduktivitäten**

Sortiment	Zusätzliche VKF durch Planvorhaben in m <sup>2</sup>	Umsatzprognose in Mio. Euro	Ableitbare Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF
Nahrungs- und Genussmittel	1.767	6,617	3.745
Drogeriewaren	177	0,919	5.190
Textil, Bekleidung	243	0,74	3.045
Spielwaren	91	0,264	2.900
Geschirr, Hausrat GPK	79	0,18	2.280
Grün Indoor, Zoobedarf	61	0,133	2.180
Bücher, Schreibwaren, PBS	54	0,253	4.685
Elektrohaushaltsgeräte	45	0,183	4.065
Schuhe/Lederwaren	37	0,1	2.705
Grün Outdoor, Gartenbedarf	32	0,027	845
Sport	30	0,078	2.600
Bettwaren	30	0,051	1.700
Neue Medien	10	0,071	7.100
Baumarktsortimente	10	0,023	2.300
<b>Gesamt</b>	<b>2.666</b>	<b>9,639</b>	<b>3.616</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG Sinzig 2016, S. 24.  
Flächenproduktivitäten auf 5 Euro gerundet.

- *„Die Rechtsprechung verlangt, bei der Bewertung eines Vorhabens von den maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auszugehen (,Worst-Case-Szenario‘). Damit soll verhindert werden, dass neue Vorhaben durch Ansatz niedriger Flächenproduktivitäten klein gerechnet werden. Diese Gefahr besteht im vorliegenden Fall nicht, da die relevanten Anbieter auf dem Rick-Gelände bereits in Sinzig tätig sind und ihre Flächenproduktivität durch angestrebte Flächenvergrößerungen eher geringer würde.“ (VG Sinzig 2016, S. 25).*
- *„Derzeit hat der gesamte Einzelhandel in Sinzig im Sortimentsbereich ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ einen Umsatz von 38,227 Mio. €; daraus ergibt sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.633 €/m<sup>2</sup> VF. Diese Flächenproduktivität entspricht eher der von Bad Neuenahr-Ahrweiler (4.708 €) als der von Remagen (4.223 €), was sich aus den jeweiligen Flächenproduktivitäten der Anbieter erklärt. Diese reichen von maximalen 10.000 €/m<sup>2</sup> für Aldi-Süd über 4.000-5.500 €/m<sup>2</sup> für Vollsortimenter und Soft-Discounter bis zu 2.300-2.500 €/m<sup>2</sup> für großflächige Getränkemarkte und weniger ambitionierte Discounterketten. Grundsätzlich gilt, dass die Flächenproduktivität mit wachsender Flächengröße zwar sinkt, durch die Vergrößerung in der Summe dennoch absolut wächst.“*

- Die Ableitung des Anteils auswärtiger Kunden am Gesamtumsatz des kurzfristigen Bedarfs in Sinzig wird auf Basis einer Kundenbefragung für Kaufland im Rahmen einer Bachelorarbeit abgeleitet (vgl. VG Sinzig 2016, S. 26).

## Sachverhaltseinordnung

- Die Ableitung des Anteils auswärtiger Kunden am Gesamtumsatz des kurzfristigen Bedarfs allein auf die Ergebnisse einer Befragung für Kaufland im Rahmen einer Bachelorarbeit abzustellen, ist vor dem Hintergrund der Komplexität von kommunalen und intrakommunalen Kaufkraftströmen im Einzelhandel weder sachgerecht noch valide und kann zudem nicht nachvollzogen werden. Marktanteile des Vorhabens können auf Basis der verwendeten Daten des VG Sinzig 2016 nicht valide abgeleitet werden.
- Mit Ausnahme der Umsatzprognose für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erfolgt die Ableitung für die zusätzlichen VKF des Vorhabens auf dem Rick-Gelände ausschließlich anhand der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten des Bestands in Sinzig (vgl. Tabelle 8, S. 21, VG Sinzig 2016).
- Wieder wird nur eine VKF von 2.666 m<sup>2</sup>, die durch das Vorhaben neu entsteht, für die Ermittlung der Umsatzprognose zugrunde gelegt. Die Diskrepanz der zusätzlichen sortimentspezifischen VKF (2.666 m<sup>2</sup>) und der gesamten Erweiterungs-VKF (3.105 m<sup>2</sup> VKF) durch das Vorhaben i. H. v. 439 m<sup>2</sup> VKF ist weder nachvollziehbar noch plausibel (vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel 3.1).
- Die für das Vorhaben ableitbare Flächenproduktivität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt mit rd. 3.745 Euro/m<sup>2</sup> VKF deutlich unter dem Durchschnitt der Bestandsstrukturen in Sinzig (4.633 Euro/m<sup>2</sup> VKF).
- Die Argumentation, dass die Gefahr eines ‚Kleinrechnens‘ der Vorhabenumsätze nicht bestehen würde, da „ ... *die relevanten Anbieter auf dem Rick-Gelände bereits in Sinzig tätig sind und ihre Flächenproduktivität durch angestrebte Flächenvergrößerungen eher geringer würde.*“ ist weder sachlich nachvollziehbar noch entspricht sie den Anforderungen an einen realitätsnahen Worst Case.  
Zudem betrifft diese Argumentation nur die Verlagerungsvorhaben und lässt die durch das Gesamtvorhaben als sehr deutlich ausgeprägt einzuschätzenden Synergieeffekte für alle Vorhaben die völlig unbewertet.
- Nicht sachgerecht ist die isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche der Verlagerungsbetriebe Edeka, Aldi und Rossmann. Mit der Verlagerung an den Vorhabenstandort und den geplanten Verkaufsflächenerweiterungen erfahren die Betriebe Edeka, Aldi und Rossmann qualitative Änderungen, welche deren Attraktivität mehr als unwesentlich steigern dürfte. Somit müsste eine differenzierte Betrachtung für diese drei Betriebe und deren spezifischer Umsatzentwicklung erfolgen, so dass die mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten drei Betriebe korrekt in die Berechnung der

Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt werden könnten.

- Dies ist konkret im VG Sinzig 2016 nicht erfolgt:
  1. Es liegen keine einzelbetrieblichen sortimentspezifischen Verkaufsflächen sowohl für die Bestands- und Erweiterungsvorhaben wie auch die komplett neu anzusiedelnden Betriebe vor.
  2. Es werden keine Angaben zu Gesamtumsätzen wie auch zu sortimentspezifischen Umsätzen der einzelnen zu verlagernden und zu erweiternden Betriebe (Aldi, Edeka, Rossmann) wie auch nicht der einzelnen neu anzusiedelnden Betriebe gemacht.
  3. Die isolierte Betrachtung der Erweiterungsflächen der Verlagerungsbetriebe ignoriert die qualitativen Änderungen der Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben (modernste Betriebsgebäude, stark einzuschätzende Agglomerationseffekte, gute Verkehrslage) bei der Umsatzentwicklung.
- Für die Umsatzprognose der neu hinzutretenden Betriebe werden die Flächenproduktivitäten der entsprechenden sortimentspezifischen Bestandsstrukturen in Sinzig angesetzt. Auch hierbei wird v. a. die Agglomerationswirkung des Gesamtvorhabens völlig außer Acht gelassen.
- Im Sinne eines realitätsnahen Worts Case hätten für die Umsatzprognosen der Vorhabenbetriebe als obere Spannweite vor dem Hintergrund der Vorhabenausprägung, der Agglomerationseffekte und der guten Verkehrslage mehr als die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der entsprechenden Betreiber angesetzt werden müssen. Sofern diese nicht bekannt sind, hätten hierfür die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der leistungsfähigsten Betreibers, der realistischer Weise noch für den Vorhabenstandort als Ansiedlungsbetrieb in Frage kommen würde, zugrunde gelegt werden müssen.
- Insbesondere in den beiden wesentlichen Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ist unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen unter der deutlich überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Betreiber Aldi Süd mit rd. 9.810 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>22</sup> sowie der über dem Sinziger Durchschnitt (des Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke) liegenden Flächenproduktivität von Rossmann<sup>23</sup> mit rd. 5.340 Euro/m<sup>2</sup> VKF von einer deutlich höheren Umsatzleistung des Vorhabens auszugehen, als im VG Sinzig 2016 – unter völliger Verkennung einer geeigneten fachspezifischen Methode – ermittelt.

---

<sup>22</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2016.

<sup>23</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Hahn Retail Estate Report 2016/2017.



## Zusammenfassende Bewertung

Die Umsatzprognose für das Vorhaben berücksichtigt weder einen fachlich korrekten und sachgerechten methodischen Ansatz für die Erweiterungsvorhaben noch für die Ansiedlungsvorhaben und bildet keinen realitätsnahen Worst Case-Ansatz ab.

Die ermittelten Umsatzprognosen sind als sachlich nicht haltbar und keinesfalls als plausibel einzustufen und bilden keinen realitätsnahen Worst Case-Ansatz ab.

Die Umsatzprognosen dürften insbesondere in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel wie auch Drogeriewaren deutlich höher ausfallen, als im VG Sinzig 2016 ermittelt.

Es liegt somit keine zutreffende Ermittlung des zugrunde liegenden Sachverhalts vor. Im Rahmen der Umsatzprognose wird kein realitätsnaher Worst Case-Ansatz verfolgt. Die Umsatzprognose ist keinesfalls geeignet, als Basis der Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf dem Rick-Gelände zu fungieren.

## 3.5 Umsatzumverteilung

### Sachverhalt

- Für alle Sortimente außer Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren erfolgt keine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen mit folgender Begründung: *„Bereits beim Sortiment ‚Textil, Bekleidung‘ ergibt sich durch die zusätzlichen 243 m<sup>2</sup> VF keine relevante Umsatzverlagerung. Stattdessen erfolgt eine überschaubare Minderung der bisherigen Defizite bei der Kaufkraftbindung.“* (VG Sinzig 2016, S. 27).
- Bei den Erläuterungen zur Berechnung und Darlegung der *„Umsatzverlagerungseffekte“* werden Aspekte des methodischen Umgangs mit Erweiterungsvorhaben, der Kundenherkunft, stadtentwicklungspolitischen Ansätzen der Stadt Sinzig und eines *... absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielraum von zusätzlich 5 % ...*“ (VG Sinzig 2016, S. 28), der als verträglich eingestuft wird, aneinander gereiht.
- Wesentlich erscheint, dass bei der dargestellten Umsatzumverteilung (VG Sinzig 2016, Tabelle 12, S. 29), der Umsatz der Bestandsbetriebe Aldi, Edeka und Rossmann mit in den Bestandsumsatz der Stadt Sinzig, auf welchen der Vorhabenumsatz umverteilt wird, eingestellt ist. Die Umsatzumverteilungen werden nur für Sinzig dargestellt und ermittelt.

### Sachverhaltseinordnung

- Die Erläuterungen und Ableitungen zur Umsatzumverteilung sind nicht mehr nachvollziehbar. Es ist trotz fachgutachterlichem Sachverständnis für entsprechend komplexe Berechnungsmodelle nicht mehr nachvollziehbar,

- welcher Vorhabenumsatz,
- unter Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen,
- Annahmen zum Ausschluss von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen außerhalb Sinzigs,
- Annahmen zu Kaufkraftrückbindungen und
- der Berücksichtigung des Umsatzes der Bestandsbetriebe Aldi, Edeka und Rossmann in den Bestandsumsätzen von Sinzig, für welchen absatzwirtschaftliche Auswirkungen ermittelten werden,

im Berechnungsmodell wie methodisch zusammen hängen und wie eingestellt sind.

- Grundsätzlich und unabhängig von der Bewertung der Berechnungsmethodik zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des VG Sinzig 2016 sei jedoch darauf verweisen, dass die üblicherweise in einen Berechnungsmodell zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen zu verwendenden Vorhabendaten, Bestandsverkaufsflächen und Bestandsumsätze eines sachgerecht abgeleiteten Untersuchungsraums sowie weitere Parameter<sup>24</sup> im VG Sinzig 2016 – wie bereits in den Kapiteln 3.1 bis 3.4 dargelegt – als nicht valide, nicht sachgerecht, nicht plausibel einzustufen sind und auch keinen realitätsnahen Worst Case-Ansatz abbilden. Sie sind damit als Grundlage für die Bewertung des Vorhabens grundsätzlich fachspezifisch nicht geeignet.

## Zusammenfassende Bewertung

**Bereits die Eingangswerte und Eingangsparameter für Berechnung der Umsatzumverteilung sind – wie bereits in den Kapiteln 3.1 bis 3.4 dargelegt – als nicht valide, nicht sachgerecht, nicht plausibel einzustufen. Sie bilden keinen realitätsnahen Worst-Case-Ansatz ab. Sie sind damit als Grundlage für die Bewertung des Vorhabens grundsätzlich fachspezifisch nicht geeignet.**

**Die im VG Sinzig 2016 verwendete Methode zur Ermittlung der Umsatzumverteilung ist grundsätzlich nicht nachvollziehbar und erscheint fachspezifisch nicht geeignet. Die auf dieser Basis ermittelte Umsatzumverteilung ist nicht nachvollziehbar und grundsätzlich als nicht valide einzustufen. Sie bildet auch keinen realitätsnahen Worst Case ab.**

**Unter diesen Prämissen ist davon auszugehen, dass sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens anders darstellen, als im VG Sinzig 2016 ermittelt.**

**Unter Berücksichtigung der nach fachlichem Dafürhalten mannigfaltig nicht validen und nicht korrekten Einschätzungen, Annahmen und Bewertungen sowie nicht sachgerechten methodischen Ansätzen inkl. fehlender Worst Case-Ansätze des VG Sinzig 2016 ist**

---

<sup>24</sup> U. a. Agglomerationswirkungen, großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe, Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben etc.

davon auszugehen, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen in Sinzig deutlich gravierender ausfallen dürften, als im VG Sinzig 2016 dargestellt.

### 3.6 Städtebauliche und landesplanerische Einordnung des Vorhabens

- In Kapitel 1.5 des VG Sinzig 2016 werden die Grundzüge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Sinzig und die Einordnung des Vorhabens in dieses dargestellt.
- Nach dem VG Sinzig 2016 (S. 12) liegt das Vorhaben im ZVB der Stadt Sinzig.
- Nach dem VG Sinzig 2016 (S. 35) sind durch das Vorhaben
  1. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche in Sinzig oder Nachbarkommunen und
  2. keine Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung, sondern vielmehr eine Stabilisierung und Stärkung derselben, zu erwarten.
- Nach dem VG Sinzig 2016 (S. 9) ist das Vorhaben kongruent zu den Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz (Z 56 - 60).

#### Sachverhaltseinordnung

- Die Ausführungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts und die Einordnung des Vorhabens in dieses basieren auf der Entwurfsfassung aus dem Jahr 2015, obwohl das EHK Sinzig 2016 mit Datum vom 30. Mai 2016 und das VG Sinzig 2016 mit Datum vom 03. November 2016 versehen ist.  
Augenscheinlich wurde der Bericht bzw. der entsprechende Berichtsteil des VG Sinzig 2016 seit spätestens Oktober 2015 nicht mehr aktualisiert. Dies erscheint aus fachgutachterlicher Sicht nicht nachvollziehbar bzw. deutet darauf hin, dass der fachgutachterlichen Sorgfaltspflicht bei der Erarbeitung des VG Sinzig 2016 zumindest an dieser Stelle nicht ausreichend Rechnung getragen wurde.
- Wie bereits in Kapitel 2.3.3 dargestellt, ist die Einbeziehung des Rick-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich Ortsteil Sinzig nach dem EHK Sinzig 2016 ohne städtebaulich-funktionale Begründung. Das Rick-Gelände ist nach fachlichem Dafürhalten von Stadt + Handel somit kein Teil des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteil Sinzig.
- Wie in Kapitel 3.5 dargestellt, ist nach fachgutachterlicher Einschätzung davon auszugehen, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen in Sinzig deutlich gravierender ausfallen dürften, als im VG Sinzig 2016 dargestellt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteil Sinzig wären demnach, ebenso wie negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung, nicht auszuschließen.

- Das Vorhaben stünde demnach Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot), Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsverbot) und Z 61 (Agglomerationsverbot) des LEP IV Rheinland-Pfalz entgegen.

#### Zusammenfassende Bewertung

Der Vorhabenstandort Rick-Gelände ist nach fachlichem Dafürhalten nicht Teil des ZVB Ortsteil Sinzig.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung können durch das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Sinzig ebenso wie negative Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung in Sinzig resultieren.

Das Vorhaben stünde damit den Zielen Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot), Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsverbot) und Z 61 (Agglomerationsverbot) des LEP IV Rheinland-Pfalz entgegen.

### 3.7 Fazit der Plausibilitätsprüfung des Verträglichkeitsgutachtens / Auswirkungenanalyse Sinzig – ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg

Die Vorhabenplanung ist durch die Darstellung im VG Sinzig 2016 nur sehr eingeschränkt nachvollziehbar. Nicht ableitbar sind die sortimentspezifischen VKF der einzelnen Betriebe. Dies stellt einen gravierenden Mangel des Gutachtens dar, da hierdurch eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung der Umsatzprognosen für die einzelnen Betriebe nicht nachvollziehbar ist und somit nicht auf Validität geprüft werden kann.

Ein weiterer gravierender Fehler ist die Diskrepanz von 439 m<sup>2</sup> VKF zwischen der gesamten Erweiterungs-VKF des Vorhabens und der sortimentspezifischen Erweiterungs-VKF des Vorhabens. Da die sortimentspezifische Erweiterungs-VKF im VG Sinzig die Grundlage zur Ermittlung des zusätzlichen umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes bildet, ist dieser Fehler gravierend, da der Umsatz von 439 m<sup>2</sup> VKF nicht weiter betrachtet wird.

Bezgl. einer seitens der Rechtsprechung geforderten realitätsnahen Worst Case-Betrachtung ist festzuhalten: Bei der Darstellung des Vorhabens im VG Sinzig 2016 wird nicht thematisiert, dass nach den Verlagerungen von Aldi und Rossmann von der Kripper Straße wie auch von Edeka in das ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg die Nachnutzungsmöglichkeiten der Altimmobilien durch Einzelhandelsbetriebe baurechtlich grundsätzlich weiter möglich bleiben. Dies wird im VG Sinzig 2016 nicht bzw. nicht ausreichend gewürdigt, so dass bereits bei den Vorhabendaten keine realitätsnahe Worst Case-Betrachtung vorliegt.

Somit wird im VG Sinzig 2016 schon bei der grundlegenden Darstellung des Vorhabens keine geeignete Methode gewählt und keine zutreffende Ermittlung des zugrunde liegenden Sachverhalts erreicht.

Die Ableitung des Untersuchungsgebiets ist im VG Sinzig 2016 nur eingeschränkt nachvollziehbar, erscheint nicht valide und nicht sachgerecht. Die Wettbewerbsstrukturen in diesem Untersuchungsgebiet sind nur teilweise nachvollziehbar, eine Unterteilung nach untersuchungsrelevanten Lagen ist nicht gegeben. Entsprechende Angaben im EHK Sinzig 2016 sind widersprüchlich zum VG Sinzig 2016, gravierender sind jedoch entsprechende widersprüchliche Angaben innerhalb des VG Sinzig 2016.

Die Ableitung des Untersuchungsgebiets erfolgt nicht anhand einer fachspezifisch geeigneten Methode. Die untersuchungsrelevanten Bestandsdaten sind nur unzureichend ermittelt und nicht nachvollziehbar. Die Darstellung der Wettbewerbssituation als Grundlage für die Berechnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen ist demnach nicht nachvollziehbar, nicht sachgerecht und nicht valide.

Die Analyse der Nachfragesituation basiert teilweise auf nicht sachgerechten Datengrundlagen, wenngleich die Ableitungen entsprechender Kennziffern zumindest noch nachvollziehbar sind. Durch fachspezifisch nicht geeignete methodische Ansätze und fehlende Erläuterungen werden Tatsachen und Kennwerte suggeriert, die als nicht korrekt und nicht sachgerecht einzuordnen sind.

Die Grundlagen für eine Prognose der Nachfragesituation i. S. eines realitätsnahen Worst Case werden zwar gewürdigt, sind aber nicht abschließend nachvollziehbar und nicht valide.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben berücksichtigt weder einen fachlich korrekten und sachgerechten methodischen Ansatz für die Erweiterungsvorhaben noch für die Ansiedlungsvorhaben und bildet keinen realitätsnahen Worst Case-Ansatz ab.

Die ermittelten Umsatzprognosen sind als sachlich nicht haltbar und keinesfalls als plausibel einzustufen und bilden keinen realitätsnahen Worst Case-Ansatz ab.

Die Umsatzprognosen dürften insbesondere in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel wie auch Drogeriewaren deutlich höher ausfallen, als im VG Sinzig 2016 ermittelt.

Es liegt somit keine zutreffende Ermittlung des zugrunde liegenden Sachverhalts vor. Im Rahmen der Umsatzprognose wird kein realitätsnaher Worst Case-Ansatz verfolgt. Die Umsatzprognose ist keinesfalls geeignet, als Basis der Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf dem Rick-Gelände zu fungieren.

Bereits die Eingangswerte und Eingangsparameter für die Berechnung der Umsatzumverteilung (s. o.) sind als nicht valide, nicht sachgerecht und nicht plausibel einzustufen. Sie bilden keinen realitätsnahen Worst Case-Ansatz ab. Sie sind damit als Grundlage für die Bewertung des Vorhabens grundsätzlich fachspezifisch nicht geeignet.

Die im VG Sinzig 2016 verwendete Methode zur Ermittlung der Umsatzumverteilung ist

grundsätzlich nicht nachvollziehbar und erscheint fachspezifisch nicht geeignet. Die auf dieser Basis ermittelte Umsatzumverteilung ist nicht nachvollziehbar und grundsätzlich als nicht valide einzustufen. Sie bildet auch keinen realitätsnahen Worst Case ab.

Unter diesen Prämissen ist davon auszugehen, dass sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens anders darstellen, als im VG Sinzig 2016 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der nach fachlichem Dafürhalten mannigfaltig nicht validen und nicht korrekten Einschätzungen, Annahmen und Bewertungen sowie nicht sachgerechten methodischen Ansätzen inkl. fehlender Worst Case-Ansätze des VG Sinzig 2016 ist davon auszugehen, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen in Sinzig deutlich gravierender ausfallen dürften, als im VG Sinzig 2016 dargestellt.

Der Vorhabenstandort Rick-Gelände ist nach fachlichem Dafürhalten nicht Teil des ZVB Ortsteil Sinzig.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung können durch das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Sinzig ebenso wie negative Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung in Sinzig resultieren.

Das Vorhaben stünde damit den Zielen Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot), Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsverbot) und Z 61 (Agglomerationsverbot) des LEP IV Rheinland-Pfalz entgegen.

## 4 Zusammenfassung

Stadt + Handel wurde beauftragt, die wesentlichen Annahmen und Parameter des EHK Sinzig 2016 und des VG Sinzig 2016 zu überprüfen und kritisch zu würdigen. Hierbei wurde auch die konzeptionelle Einordnung des Vorhabenstandorts Rick-Gelände in den ZVB Ortsteil Sinzig bewertet.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Sinzig aus dem Jahr 2010 durch das EHK Sinzig 2016 scheint vorrangig dem Zweck zu dienen, die konzeptionellen Rahmenbedingungen für die Vorhabenentwicklung auf dem Rick-Gelände zu schaffen und somit die Kongruenz des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV Rheinland-Pfalz herzustellen.

Das EHK Sinzig 2016 weist nach fachlichem Dafürhalten mehrere inhaltliche Aspekte auf, die nicht sachgerecht, nicht nachvollziehbar und nicht valide sind:

Ein wesentlicher Mangel bei der Darstellung und Bewertung der einzelhandelsrelevanten Kennziffern ist, dass im EHK Sinzig 2016 offensichtlich keine eigene Berechnung der Umsätze der Bestandsbetriebe vorgenommen wurde, sondern auf Bestandsumsätze der GfK für Sinzig zurückgegriffen wurde. Somit dürften auch keine Umsatzschätzungen für Einzelbetriebe bzw. städtebauliche Lagen vorliegen, zumindest wird dies im EHK Sinzig 2016 nicht ersichtlich. Eine zumindest lagebezogene Umsatzdarstellung stellt eine wesentliche Grundlage für eine sachgerechte und valide Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsvorhabens dar. Somit ist nicht auszuschließen, dass bereits in der Datenbasis des EHK Sinzig 2016 ein gravierender Mangel vorliegt, der sich demnach direkt auf das VG Sinzig 2016 überträgt.

Angesichts der reglementierenden Rahmenbedingungen (Einwohnerrückgang und negativer Pendlersaldo) wird deutlich, dass zusätzliche Verkaufsflächen kaum zu einer weiteren Steigerung der derzeitigen Zentralität in Sinzig führen werden, sondern maßgeblich Umsatzumverteilungen auslösen werden. Diese treffen auf ein quantitativ bereits überdurchschnittlich besetztes Marktumfeld, so dass absehbar mit Marktaufgaben zu rechnen wäre.

Der ZVB Ortsteil Bad Bodendorf entspricht nicht den Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung an einen ZVB formuliert werden. Die Ausweisung des ZVB Ortsteil Bad Bodendorf ist nach fachlichem Dafürhalten nicht begründbar.

Das Rick-Gelände weist keinen unmittelbaren wie auch keinen mittelbaren fußläufig erleb- baren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs an der Achse Mühlenbachstraße, Markt, Bachovenstraße auf.

Die Entwicklung des Vorhabens auf dem Rick-Gelände wird nicht zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in seiner Gesamtheit beitragen, vielmehr ist von einer Schwächung, insbesondere der Kernstadt/Altstadt und des Standorts Rewe auszugehen.

Somit ist auch ein „Anschmiegen“ des Rick-Geländes an den ZVB Ortsteil Sinzig nicht erkennbar.

Eine Einbeziehung des Rick-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich Ortsteil Sinzig nach dem EHK Sinzig 2016 ist somit ohne städtebaulich-funktionale Begründung. Das Rick-Gelände ist nach fachlichem Dafürhalten von Stadt + Handel somit kein Teil des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteil Sinzig.

Das VG Sinzig 2016 weist mannigfaltige inhaltliche und methodische Mängel sowie Fehleinschätzungen auf:

Die Vorhabenplanung ist durch die Darstellung im VG Sinzig 2016 nur sehr eingeschränkt nachvollziehbar. Nicht ableitbar sind die sortimentspezifischen VKF der einzelnen Betriebe. Dies stellt einen gravierenden Mangel des Gutachtens dar, da hierdurch eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung der Umsatzprognosen für die einzelnen Betriebe nicht nachvollziehbar ist und somit nicht auf Validität geprüft werden kann.

Ein weiterer gravierender Fehler ist die Diskrepanz von 439 m<sup>2</sup> VKF zwischen der gesamten Erweiterungs-VKF des Vorhabens und der sortimentspezifischen Erweiterungs-VKF des Vorhabens. Da die sortimentspezifische Erweiterungs-VKF im VG Sinzig die Grundlage zur Ermittlung des zusätzlichen umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes bildet, ist dieser Fehler gravierend, da der Umsatz von 439 m<sup>2</sup> VKF nicht weiter betrachtet wird.

Bezgl. einer seitens der Rechtsprechung geforderten realitätsnahen Worst Case-Betrachtung ist festzuhalten: Bei der Darstellung des Vorhabens im VG Sinzig 2016 wird nicht thematisiert, dass nach den Verlagerungen von Aldi und Rossmann von der Kripper Straße wie auch von Edeka in das ‚Nahversorgungszentrum‘ Dreifaltigkeitsweg die Nachnutzungsmöglichkeiten der Altimmobilien durch Einzelhandelsbetriebe baurechtlich grundsätzlich weiter möglich bleiben. Dies wird im VG Sinzig 2016 nicht bzw. nicht ausreichend gewürdigt, so dass bereits bei den Vorhabendaten keine realitätsnahe Worst Case-Betrachtung vorliegt.

Somit wird im VG Sinzig 2016 schon bei der grundlegenden Darstellung des Vorhabens keine geeignete Methode gewählt und keine zutreffende Ermittlung des zugrunde liegenden Sachverhalts erreicht.

Die Ableitung des Untersuchungsgebiets erfolgt nicht anhand einer fachspezifisch geeigneten Methode. Die untersuchungsrelevanten Bestandsdaten sind nur unzureichend ermittelt und nicht nachvollziehbar. Die Darstellung der Wettbewerbssituation als Grundlage für die Berechnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen ist demnach nicht nachvollziehbar, nicht sachgerecht und nicht valide.

Die Analyse der Nachfragesituation basiert teilweise auf nicht sachgerechten Datengrundlagen, wenngleich die Ableitungen entsprechender Kennziffern zumindest noch nachvollziehbar sind. Durch fachspezifisch nicht geeignete methodische Ansätze und fehlende Erläuterungen werden Tatsachen und Kennwerte suggeriert, die als nicht korrekt und



nicht sachgerecht einzuordnen sind.

Die Grundlagen für eine Prognose der Nachfragesituation i. S. eines realitätsnahen Worst Case werden zwar gewürdigt, sind aber nicht abschließend nachvollziehbar und nicht valide.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben berücksichtigt weder einen fachlich korrekten und sachgerechten methodischen Ansatz für die Erweiterungsvorhaben noch für die Ansiedlungsvorhaben und bildet keinen realitätsnahen Worst Case-Ansatz ab.

Die ermittelten Umsatzprognosen sind als sachlich nicht haltbar und keinesfalls als plausibel einzustufen und bilden keinen realitätsnahen Worst Case-Ansatz ab.

Die Umsatzprognosen dürften insbesondere in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel wie auch Drogeriewaren deutlich höher ausfallen, als im VG Sinzig 2016 ermittelt.

Es liegt somit keine zutreffende Ermittlung des zugrunde liegenden Sachverhalts vor. Im Rahmen der Umsatzprognose wird kein realitätsnaher Worst Case-Ansatz verfolgt. Die Umsatzprognose ist keinesfalls geeignet, als Basis der Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf dem Rick-Gelände zu fungieren.

Somit sind bereits die Eingangswerte und Eingangsparameter für Berechnung der Umsatzumverteilung als nicht valide, nicht sachgerecht und nicht plausibel einzustufen. Sie bilden keinen realitätsnahen Worst-Case-Ansatz ab. Sie sind damit als Grundlage für die Bewertung des Vorhabens grundsätzlich fachspezifisch nicht geeignet.

Die im VG Sinzig 2016 verwendete Methode zur Ermittlung der Umsatzumverteilung ist grundsätzlich nicht nachvollziehbar und erscheint fachspezifisch nicht geeignet. Die auf dieser Basis ermittelte Umsatzumverteilung ist nicht nachvollziehbar und grundsätzlich als nicht valide einzustufen. Sie bildet auch keinen realitätsnahen Worst Case ab.

Unter diesen Prämissen ist davon auszugehen, dass sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens anders darstellen, als im VG Sinzig 2016 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der nach fachlichem Dafürhalten mannigfaltig nicht validen und nicht korrekten Einschätzungen, Annahmen und Bewertungen sowie nicht sachgerechten methodischen Ansätzen inkl. fehlender Worst Case-Ansätze des VG Sinzig 2016, ist davon auszugehen, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen in Sinzig deutlich gravierender ausfallen dürften, als im VG Sinzig 2016 dargestellt.

Der Vorhabenstandort Rick-Gelände ist nach fachlichem Dafürhalten nicht Teil des ZVB Ortsteil Sinzig.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung können durch das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Sinzig ebenso wie negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Sinzig resultieren.

Das Vorhaben stünde damit den Zielen Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot), Z 60 (Nichtbeeinträchtungsverbot) und Z 61 (Agglomerationsverbot) des LEP IV Rheinland-Pfalz entgegen.

Das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Sinzig – Genehmigungsfassung* (30. Mai 2016) und das *Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse Sinzig – Nahversorgungszentrum Dreifaltigkeitsweg* (03. November 2016), beide erstellt durch die bdS Kommunalberatung und Einzelhandelsstrukturgutachten, Münster, sind in sich nicht plausibel, weisen zahlreiche gravierende Fehleinschätzungen auf und leiden deutlich unter fachlichen und methodischen Mängeln.

Nach fachgutachterlichem Dafürhalten sind beide Gutachten somit nicht geeignet, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens als Bewertungs- und Abwägungsgrundlage zu fungieren.