

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
Landeshauptstadt Schwerin
Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft
Am Packhof 2-6
19010 Schwerin

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28
www.cima.de

Ihr Ansprechpartner:
Mark Hädicke
haedicke@cima.de

1. Änderung des Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Am Haselholz" Gutachterliche Stellungnahme zur Plausibilitätsprüfung des cima- Gutachtens durch die BBE Münster vom 19.02.2016

Lübeck, 18. April 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,
in der Landeshauptstadt Schwerin wird derzeit die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich des geplanten Fachmarktzentrams am Haselholz diskutiert. Um diese Ansiedlung zu ermöglichen, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ erforderlich. Hierfür hat die cima vorbereitend im Februar 2015 ein Verträglichkeitsgutachten vorgelegt, welches die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Verbrauchermarkt-Ansiedlung auf die Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Schwerin zum Gegenstand hatte.

Im Februar 2016 hat die BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, eine „Auswirkungs-/Verträglichkeitsanalyse und Plausibilitätsprüfung für eine großflächige Einzelhandelsplanung in Schwerin“ vorgelegt, welche sie im Auftrag der conwimo Immobilienmanagement GmbH, Berlin, erstellt hat. In diesem Gutachten werden ebenfalls die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes am Haselholz untersucht und zudem ein kritischer Vergleich (Plausibilitätsprüfung) mit den Aussagen und Ergebnissen des cima-Gutachtens angestellt.

Obgleich das BBE-Gutachten die Ergebnisse des cima-Gutachtens weitgehend bestätigt, werden einzelne Aussagen und Ergebnisse des cima-Gutachtens kritisiert oder in Zweifel gezogen. Daher nehmen wir zu den einzelnen kritisierten Punkten im folgenden Stellung:

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer
Dipl.-Bw. Mario S. Mensing
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
BLZ 700 100 80, Kto. 305 522 805
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH
BLZ 763 910 00, Kto. 77780

BBE Münster, S. 8: *„Ein unmittelbarer Wohngebietsbezug ist lediglich in nördliche Richtung hin zu den verdichteten Quartieren der Gartenstadt gegeben.“*

cima: Hier sei nur der Vollständigkeit halber angemerkt, dass an den Vorhabenstandort künftig auch in westlicher Richtung Wohnbebauung angrenzen wird. Hier entsteht das Wohngebiet „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“ in dem etwa 90 bis 120 Wohneinheiten entstehen sollen¹. Auch für dieses Quartier würde der geplante Verbrauchermarkt eine wohnortnahe, fußläufige Versorgungsfunktion wahrnehmen können.

Unstrittig ist aber, dass der Verbrauchermarkt in der geprüften Dimensionierung nicht primär auf eine wohnortnahe Versorgung fokussiert sein würde, sondern vor allem auf Pkw-Kunden aus einem weiträumigeren Einzugsgebiet abstellen würde.

BBE Münster, S. 8: *„Diese Lagegunst wird durch die Nähe zur östlich gelegenen BAB 14 noch erhöht.“*

cima: Angesichts einer Fahrtzeit von ca. 10 Minuten vom Vorhabenstandort (Mettenheimer Straße) zur BAB 14-Anschlussstelle Schwerin-Ost darf infrage gestellt werden, ob dies als Standortvorteil für den Vorhabenstandort angeführt werden kann. Zweifelsfrei gibt es in Schwerin Standorte, die über eine höhere Lagegunst hinsichtlich der Entfernung zu einem Autobahnanschluss verfügen.

BBE Münster, S. 13: *„... wenngleich der geplante Verbrauchermarkt aufgrund seiner Dimensionierung sowie konzeptionellen Ausrichtung auf einen weitläufigen Einzugsbereich abzielt.“*

cima: Dies wird von der cima auch nicht bestritten, sondern im cima-Gutachten bspw. auf S. 38 explizit betont.

BBE Münster, S 16: *„Mit Hilfe von Fahrzeitisochronen wird deutlich, dass bereits nach wenigen Fahrminuten (max. 10 Minuten) die südlich angrenzenden Städte und Gemeinden „erschlossen“ werden, während die nördlichen Stadtteile der Stadt Schwerin nicht innerhalb definierter Fahrzeitisochronen liegen.“*

cima: Je nachdem, welches Routingverfahren verwendet wird, fallen die Fahrzeitisochronen insbesondere in den Randbereichen leicht unterschiedlich aus. Auch aus der BBE-Grafik Abb. 7 wird ersichtlich, dass die weiterste Ausdehnung nur auf Schnellstraßen ohne Siedlungsbesatz erreicht wird.

¹ vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35.05 „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“, Landeshauptstadt Schwerin, August 2007

So ist laut google maps das Ortszentrum der Gemeinde Plate rd. 11 Minuten vom Vorhabenstandort an der Mettenheimerstraße entfernt. In derselben Zeit erreicht man bspw. auch den Ortsteil Friedrichsthal im äußersten Nordwesten Schwerins. Laut Microsoft MapPoint werden nach Plate rd. 13 Minuten benötigt, in den Ortsteil Friedrichsthal rd. 12 Minuten. Verwendet man für die Analyse den OpenRouteService, sind es vom Vorhabenstandort an der Mettenheimerstraße nach Plate rd. 10 Minuten und bis zum Ortsteil Friedrichsthal ebenfalls rd. 10 Minuten.

Dies belegt bereits die „Unschärfe“ der Fahrzeitisochronen an den Rändern und macht deutlich, warum – auch nach Auffassung der BBE – eine Modifizierung der Fahrzeitzonen anhand verschiedener weiterer Parameter erforderlich ist.

BBE Münster, S. 18: *„Während die südlich angrenzenden Nachbarstädte und -gemeinden mit ihren Angebotsstrukturen nicht Teil des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sind, werden im CIMA-Gutachten die nördlichen Schweriner Stadtteile mit ihrem vielfältigen und leistungsfähigen Angebotsbesatz u. a. mit zahlreichen Super- und Discountmärkten sowie insbesondere dem Sonderstandort MARGARETENHOF (SKY XXL-SB-Warenhaus) einbezogen, wenn auch mit geringeren Bindungsanteilen. Dies ist aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster nicht nachvollziehbar.“*

cima: Für die cima ist nicht nachvollziehbar, warum ein vielfältiger und leistungsfähiger Angebotsbesatz ein Ausschlusskriterium ein Ausschlusskriterium für die Berücksichtigung im Einzugsgebiet eines Vorhabens sein soll. Würde man diesen Maßstab anlegen, dürften wohl bspw. auch nicht die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz im Einzugsgebiet des Vorhabens liegen, denn auch dort ist – wie der Abbildung 11 im BBE-Gutachten zu entnehmen ist, ein vielfältiger Angebotsbesatz zu finden.

Jedenfalls hält die cima es nicht für plausibel und nachvollziehbar, dass die Grenze des wirtschaftlichen Einzugsgebietes laut BBE südlich der Schweriner Innenstadt verlaufen soll. Nach gutachterlicher Einschätzung der cima sind eindeutig auch aus den weiter nördlich liegenden Stadtteilen Kaufkraftbewegungen in Richtung des Vorhabenstandortes anzunehmen.

Die Berücksichtigung der südlichen Umlandgemeinden Pampow, Plate und Raben-Steinfeld in eine weite Zone des Einzugsgebietes halten wir hingegen für vertretbar unter der Prämisse, dass „eine geringe Bedeutung für die Umsatzherkunft“ (BBE Münster, S. 20 angenommen wird).

Letztlich wird es nicht nur in den Randbereichen der Fahrzeitisochronen zu Unschärfen kommen, sondern ebenso in den Randbereichen der gutachterlich prognostizierten Einzugsgebiete.

Hierzu führt die Rechtsprechung aus: „Einzelne Parameter für die Beurteilung können nur geschätzt werden oder beruhen auf Erfahrungswerten, so dass von vornherein eine gewisse Bandbreite vertretbarer Ergebnisse erwartet werden kann“ (OVG Koblenz, Urteil vom 17.04.2013 – 8 C 10859/12.OVG). Im Detail wird das Einzugsgebiet des Vorhabens unter anderem auch davon abhängig sein, welcher konkrete Betreiber die Verbrauchermarkt-Fläche beziehen wird.

Auf den genauen Zuschnitt des Einzugsgebietes kommt es vorliegend aber auch gar nicht an, da es sich hierbei letztlich nur um eine betriebswirtschaftliche Einschätzung handelt und um die Frage, ob der geplante Verbrauchermarkt tragfähig sein wird. In dieser Hinsicht und bei der Einschätzung der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) stimmen cima und BBE aber überein. Für die Verträglichkeitsanalyse ist nicht das Einzugsgebiet, sondern das Untersuchungsgebiet bzw. der „Untersuchungsraum“ (BBE Münster) relevant.

BBE Münster, S. 22: „Durch Einbeziehungen der Angebotsstrukturen im nördlichen Stadtgebiet von Schwerin werden die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte „verwässert“ mit der Konsequenz, dass somit die Umverteilungen innerhalb der von der CIMA definierten Zonen 1 und 2 deutlich geringer ausfallen.“

cima: Wie oben ausgeführt werden die Effekte dadurch nicht „verwässert“, weil gerade kein direkter und unmittelbarer Zusammenhang zwischen Einzugs- und Untersuchungsgebiet zu sehen ist.

Eine „Verwässerung“ im Sinne einer Verfälschung der prognostizierten Umverteilungseffekte wäre nur dann gegeben, wenn die cima unrealistisch hohe Anteile des Vorhabenumsatzes aus Umverteilung von Standorten aus dem nördlichen Stadtgebiet angenommen hätte. Dies ist aber offensichtlich nicht der Fall, wie nachfolgend noch näher auszuführen sein wird. Vielmehr liegen die Prognosewerte von cima und BBE dicht beieinander, weshalb die Behauptung der „Verwässerung“ absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte sichtlich nicht tragen kann.

BBE Münster, S. 24: „Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort bzw. auch des dichten Wettbewerbs sind hingegen die nachfolgenden, im nördlichen Stadtgebiet liegenden Standortbereiche als Bestandteile des wirtschaftlichen Einzugsgebiets aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster in Frage zu stellen: Stadtteilzentrum Kieler Straße, Nahversorgungszentrum Güstrower Straße, Nahversorgungszentrum Lessingstraße, Sonderstandort Margaretenhof“

cima: Wie oben dargelegt, ist es durchaus anerkannt, dass verschiedene Gutachter auch zu abweichenden Einschätzungen kommen, sofern die jeweiligen Einschätzungen nachvollziehbar und unter realistischen Prämissen erfolgt sind. Die cima bleibt jedenfalls bei ihrer Annahme, dass es sich bei dem geplanten Verbrauchermarkt mit rd. 4.500 m² Verkaufsfläche um ein Vorhaben handeln wird, dass eine Strahlkraft im gesamten Stadtgebiet entfalten kann.

Außer Zweifel sollte jedenfalls stehen, dass die genannten Standorte in das Untersuchungsgebiet aufzunehmen waren, um mögliche schädliche Auswirkungen auf die besonders schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Blick zu haben.

BBE Münster, S. 24: „Unter Berücksichtigung der weiteren Angebotsstrukturen ist somit davon auszugehen, dass die beiden Sonderstandorte Sieben-Seen-Center (REAL) und Am Fasanenhof (HIT) wie auch die Innenstadt von Schwerin mit dem REAL-SB-Warenhaus für den geplanten Verbrauchermarkt einzugsgebietsbegrenzend wirken.“

cima: Nicht nur für Einzelhandelsgutachter ist offenkundig, dass die Sonderstandorte Sieben-Seen-Center und Am Fasanenhof sowie die Schweriner Innenstadt über Einzugsgebiete verfügen, die nicht nur auf einige Schweriner Stadtteile begrenzt sind, sondern ihre Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus generieren. Insofern mögen diese Standorte für bestimmte Zonen des (Nah-) Einzugsgebietes des Vorhabens limitierend wirken, auf die Ausdehnung des weiteren Einzugsgebietes des Vorhabens haben sie aber keinen Einfluss. Denn alle Standorte haben eine – mindestens – gesamtstädtische Strahlkraft.

BBE Münster, S. 25: „Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht als „zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen. Hervorzuheben sind hier im Besonderen die Sonderstandorte Sieben-Seen-Center und Am Fasanenhof.“

cima: Richtig ist, dass die Sonderstandorte nicht differenziert betrachtet werden müssen, da sie nicht einer herausgehobenen Schutzwürdigkeit wie zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnahe Versorgungsangebote unterliegen.

Die cima hat in ihrem Verträglichkeitsgutachten diese Standorte gleichwohl einzeln dargestellt, da es sich hier um die direkten Wettbewerbsstandorte des Vorhabens handelt. Durch die differenzierte Betrachtung sind die prognostizierten Umverteilungseffekte besser nachvollziehbar als bei kumulierter Darstellung. Zudem ist es nach Auffassung der cima zumindest aus stadtplanerischer Sicht nicht unerheblich, ob das Vorhaben etwa am Standort Sieben-Seen-Center oder aber am Standort Am Fasanenhof zu einer Schließung des dortigen Verbrauchermarktes führen würde.

BBE Münster, S. 26: „Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2015 pro Kopf insgesamt 6.613 € einzelhandelsrelevant.“

cima: Nur am Rande sei hier festgehalten, dass die cima andere Ausgabesätze zugrundelegt. Die cima hat, auf Basis von Grundlagendaten des statistischen Bundesamtes, einen bundesdurchschnittlichen Ausgabesatz von 5.668 € pro Kopf im stationären Einzelhandel ermittelt (vgl. cima-Gutachten S. 50), darunter 2.087 € für Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Bäckereien und Metzgereien (BBE Münster: 2.302 €) und 266 € für Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik (BBE Münster: 261 €).

BBE Münster, S. 26: „Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2015 in der Stadt Schwerin eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 93,74 % aus.“

cima: Auch hier arbeitet die cima mit leicht abweichenden Kennzahlen. Die cima verwendet die Kaufkraftkennziffern der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Danach lag die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Landeshauptstadt Schwerin zum Zeitpunkt der cima-Analyse (2014) bei 94,25 bzw. im Jahr 2015 bei 94,01.

BBE Münster, S. 30: „Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind insbesondere die solitären Nahversorgungsstandorte als Träger der wohnungsnahen Versorgung in die Modellrechnung einbezogen worden.“

cima: Für die cima ist nicht nachvollziehbar, warum den Sonderstandorten als direkten Wettbewerbern des Planvorhabens in der Modellrechnung der BBE kein Stellenwert zukommt. Die BBE führt auf S. 24 ihres Gutachtens selbst aus, dass nach ihrer Auffassung den Sonderstandorte eine hohe – weil einzugsgebietsbegrenzende – Bedeutung für das Vorhaben zukommt. Auch auf S. 53 ihres Gutachtens führt die BBE aus, dass der „Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern [...] in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen“ sei.

BBE Münster, S. 55: *Abbildung 38 – Umverteilungswirkungen*

cima: Die BBE Münster verteilt in den Stadtteilzentren Dreescher Markt, Berliner Platz und Hamburger Allee, den Nahversorgungszentren Köpmarkt und Paulsstadt / Feldstraße sowie den Sonderstandorten Sieben-Seen-Center und Am Fasanenhof in der Summe rd. 9,55 Mio. € um (nur Food und Non Food I). Die cima hat für dieselben Standorte in der Summe rd. 9,97 Mio. € Umverteilungsumsatz (periodischer Bedarf) prognostiziert, liegt damit also noch leicht über der Prognose der BBE. Schon dieser Umstand widerlegt die Behauptung der BBE, die cima habe das Einzugs- und Untersuchungsgebiet zu weit gefasst, um die Prognoseergebnisse zu verwässern.

BBE Münster, S. 57: „... wengleich von Seiten der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster bereits ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Würdigung der Auswirkungen vorgenommen werden soll, ...“

cima: Auch die cima würdigt mögliche städtebauliche Auswirkungen bereits bei weniger als 10 % Umsatzumverteilung, wie schon aus der von der BBE zitierten Stelle des cima-Gutachtens hervorgeht, wonach je nach Situation vor Ort „branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich [sind], um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden“ (a.a.O. S. 18). Die cima orientiert sich dabei nur nicht strikt an einer 7 %-Schwelle oder einem anderen festen Wert, sondern macht dies vom Einzelfall abhängig.

BBE Münster, S. 59: „Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und entziehen sich einer Abwägung.“

cima: Die BBE Münster verschweigt in diesem Zusammenhang, dass zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebotes und des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot nur dann relevant sind, wenn sie Nachbargemeinden betreffen. Sofern die Auswirkungen – wie im vorliegenden Fall – lediglich das eigene Gemeinde- bzw. Stadtgebiet betreffen, sind sie im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durchaus einer Abwägung zugänglich.

BBE Münster, S. 60: „Die vorgelegten Umsatzumverteilungsberechnungen sind aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster allerdings kritisch zu hinterfragen, da die Grundlagen zur Ermittlung der Umsatzumverteilung teilweise nicht valide bzw. nicht nachvollziehbar sind. Die dargestellten Umsatzumverteilungen dürften vor dem Hintergrund der voranstehenden Ausführungen zum wirtschaftlichen Einzugsgebiet durchweg höher ausfallen.“

cima: Für die cima ist nicht nachvollziehbar, wie die BBE Münster zu diesem Schluss kommt. Wie bereits dargelegt, kommen die Prognosen von BBE und cima in der Summe zu durchaus ähnlichen absoluten Umsatzumverteilungen aus den zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten der Einzugsgebietszonen 1 und 2 (9,55 Mio. € vs. 9,97 Mio. €).

Dass cima und BBE hinsichtlich der Umsatzumverteilungsquoten zu abweichenden Ergebnissen kommen, mag im Bereich der gerichtlich anerkannten „Bandbreite vertretbarer Ergebnisse“ unterschiedlicher gutachterlicher Auffassungen liegen.

Die BBE lässt jedenfalls offen, warum beispielsweise das Stadtteilzentrum Dreescher Markt, welches – wie selbst BBE ausführt – „eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion“ übernimmt und eine problematische Parkplatzsituation „(keine ebenerdig verfügbares Parkplatzangebot)“ aufweist (BBE-Gutachten, S. 36) mit rd. 11,8 % deutlich stärker von den Umverteilungseffekten betroffen sein soll als der Sonderstandort Am Fasanenhof (7,9 %), welcher als autokundenorientierter Sonderstandort einen systemgleichen Wettbewerbsstandort darstellt.

BBE Münster, S. 60: „Durch Einbeziehung des gesamten nördlichen Stadtgebiets von Schwerin werden vielmehr Umverteilungseffekte auf zusätzliche Angebotsstrukturen verteilt mit der Konsequenz, dass sich die Umverteilungen innerhalb des Kerneinzugsgebiets (Zone 1 und 2) verringern.“

cima: Wie bereits ausgeführt wurde, ist dies faktisch nicht der Fall und die Behauptung der BBE insofern unzutreffend. In der Prognose der cima stammen ähnlich hohe bzw. sogar leicht höhere Vorhabenumsätze aus Umverteilung aus den zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten der Einzugsgebietszonen 1 und 2 wie bei der BBE.

BBE Münster, S. 62: „Aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung sind die für das Stadtteilzentrum Dreescher Markt prognostizierten Umlenkungseffekte deutlich kritischer zu bewerten. Da beide Standorte aufgrund der räumlichen Nähe ein identisches Kerneinzugsgebiet und beide Anbieter ein Vollsortimentsangebot aufweisen, stehen sie im unmittelbaren Wettbewerb zueinander. Zudem wird das Planvorhaben gegenüber dem bestehenden REWE-Markt hinsichtlich Objekt- und Anlagengestaltung deutliche Wettbewerbsvorteile verzeichnen können. Angesichts der eher schwierigen Betriebsanlage ist eine Betriebsaufgabe des REWE-Marktes daher nicht auszuschließen.“

cima: Die Einschätzung der cima weicht hier deutlich von der Einschätzung der BBE ab. Richtigerweise stellt die BBE fest, dass sich die Stellplatzsituation im Stadtteilzentrum Dreescher Markt problematisch bzw. weniger attraktiv darstellt als an anderen Standorten. Insofern ist nach Einschätzung der cima davon auszugehen, dass autoaffine Kunden bereits schon heute Wettbewerbsstandorte mit einer attraktiveren Stellplatzsituation aufsuchen. In wenigen Fahrminuten sind bspw. der Sonderstandort Sieben-Seen-Center oder das verkehrsgünstig gelegene Nahversorgungszentrum Köpmarkt zu erreichen. Das Stadtteilzentrum Dreescher Markt wird daher überwiegend fußläufig (oder per ÖPNV) von Wohnbevölkerung und Arbeitstätigen aus dem näheren Umfeld frequentiert. Für diese Kundengruppen würde aber der neue Standort jenseits der Hauptverkehrsachse Ludwigscluster Chaussee mit parallel verlaufender Straßenbahntrasse eine vergleichsweise unattraktive Standortalternative darstellen.

Aus diesen Gründen schließt die cima eine Betriebsaufgabe des REWE-Marktes im Stadtteilzentrum Dreescher Markt aus.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass als Nachweis schädlicher Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Dreescher Markt fraglich erscheinen muss, dass die BBE eine Betriebsaufgabe des REWE-Marktes „nicht ausschließen“ möchte. Die Rechtsprechung weist darauf hin, „dass einem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf

einen zentralen Versorgungsbereich nicht schon dann entgegengehalten werden können, wenn sie lediglich möglich erscheinen. Voraussetzung ist vielmehr, dass eine hinreichend gesicherte Tatsachenbasis besteht, mit der sich die Erwartung schädlicher Auswirkungen begründen lässt“ (BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08). Offenbar hält schon die BBE eine Betriebsaufgabe des Magnetbetriebes nicht für hinreichend gesichert. Nach der oben dargelegten Auffassung der cima jedenfalls sprechen die Tatsachen dafür, dass eine Betriebsaufgabe des REWE-Marktes und damit schädliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten sind.

BBE Münster, S. 62: „Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche stellt auch die Entwicklung der Zentren eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung sowie auch ein Schutzgut nach § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Neben den Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen bzw. Beständen rückt damit der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung. Dieser wird im CIMA-Gutachten nicht ausreichend berücksichtigt, wenngleich eine allgemeine Chancen-Risiken-Bilanz (Kap. 6) vorgenommen wird.“

cima: Die Behauptung der BBE, die cima habe sich nicht mit den Entwicklungsperspektiven für die zentralen Versorgungsbereiche auseinandergesetzt ist unzutreffend. So wird beispielsweise auf S. 24 und 25 des cima-Gutachtens ersichtlich, dass sich die cima mit den Perspektiven der Stadtteilzentren Berliner Platz und Hamburger Allee – auch vor dem Hintergrund der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz (cima, Juli 2014) – durchaus auseinandergesetzt hat.

Im Falle des Dreescher Marktes hat die cima eine solche Betrachtung allerdings nicht für geboten gehalten. Wenn die BBE behauptet, für das Stadtteilzentrum sei „die Kombination bestenfalls mehrerer großflächiger Anbieter“ anzustreben, was eine Ergänzung des REWE-Lebensmittelvollsortimenters mindestens um einen Lebensmitteldiscounter, wenn nicht sogar um einen Verbrauchermarkt oder ein SB-Warenhaus bedeute, so lässt sie völlig offen, wo eine solche Ansiedlung realisiert werden soll. In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz jedenfalls wurden derartige Angebotsergänzungen für das Stadtteilzentrum Dreescher Markt weder als erforderlich erachtet noch wurden geeignete Potenzialflächen im Bereich des Stadtteilzentrums identifiziert.

BBE Münster, S. 63: „Die derartige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches bedingt durch die Entwicklung an einem faktischen Sonderstandort ist nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung städtebaulich nicht abwägbar.“

cima: Davon abgesehen, dass die cima eindeutig keine Einschränkung der Entwicklungsperspektiven des Stadtteilzentrums Dreescher Markt erkennen kann, wäre eine solche Entscheidung selbstverständlich einer Abwägung zugänglich.

BBE Münster, S. 65: „Nach Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster ist eine Betriebsaufgabe des Vollsortimentsanbieters SKY innerhalb des Nahversorgungszentrum Köpmarkt infolge der Vorhabenrealisierung nicht auszuschließen. Insbesondere aufgrund der ähnlichen Zielgruppe (Fahrstandort) steht der genannte Anbieter im direkten Wettbewerb zum Vorhabenstandort, so dass mit einem deutlichen Funktionsverlust des Standortes zu rechnen ist. [...] Infolgedessen sind für das Zentrum städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit in Betracht zu ziehen.“

cima: Zunächst muss an dieser Stelle hervorgehoben werden, dass das Städtebaurecht keinen Wettbewerbsschutz kennt. Das Bundesverwaltungsgericht führt dazu aus: „Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz“ (BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08). Insofern kommt es vorliegend auch nicht auf die Frage an, ob das Vorhaben möglicherweise zu einer Schließung des SKY-Marktes am Standort Köpmarkt führen könnte. Denn selbst wenn der SKY-Markt schließen würde, wäre dadurch der Standort nicht in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich gefährdet. Mit dem Lebensmitteldiscounter ALDI würde dann nicht nur die Lebensmittelnahversorgung aufrechterhalten werden, sondern mit den weiteren Betrieben (u.a. dm Drogeriemarkt, kik und Ernsting's family Bekleidungsfachmärkte, Deichmann Schuhfachmarkt, Apotheke) wäre auch weiterhin eine hohe Attraktivität aus Kundensicht gegeben, sodass eindeutig nicht von so erheblichen Frequenzverlusten auszugehen wäre, dass die Einzelhandelsfunktion zusammenbrechen würde.

Wenn der SKY-Markt tatsächlich schließen würde, würde voraussichtlich ein Wettbewerber Interesse an der Fläche bekunden oder die Fläche würde dazu genutzt werden, den verbleibenden Betrieben Verkaufsflächenerweiterungen zu ermöglichen. Eine

Zentrenschädigung des Nahversorgungszentrums Köpmarkt kann insofern in jedem Fall ausgeschlossen werden.

BBE Münster, S. 67: „Die Einschätzung der CIMA zu den Einzugsgebieten der Anbieter erscheinen grundsätzlich sachgerecht, allerdings sind nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung gerade aufgrund einer verstärkten Wettbewerbssituation innerhalb des Nahbereiches Betriebsschließungen der beiden Märkte nicht auszuschließen.“

cima: Die cima hält an ihrer Einschätzung fest, dass weder der PENNY-Markt an der Friedrich-Engels-Straße noch der NETTO Dansk-Markt am Blumenbrink durch das Vorhaben in ihrem Bestand gefährdet wären.

Davon abgesehen sei an dieser Stelle nochmals betont, dass das Städtebaurecht keinen einzelbetrieblichen Wettbewerbsschutz kennt. Insofern kommt es vorliegend nicht um einen Konkurrenzschutz für die beiden Lebensmittelmärkte an, sondern lediglich auf einen Schutz ihrer Nahversorgungsfunktion.

Wie der Abbildung 39 im BBE-Gutachten entnommen werden kann, würde ein Wegfall des PENNY-Marktes keine Lücke in den fußläufigen Versorgungsangeboten hinterlassen. Eine Schließung des NETTO-Marktes würde für das Wohnquartier nördlich des Blumenbrinks einen Wegfall der fußläufig erreichbaren Nahversorgung bedeuten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Schließung des – wirtschaftlich besser aufgestellten – NETTO-Marktes als unwahrscheinlicher gelten muss, also im Zweifel eher eine Schließung des PENNY-Marktes anzunehmen wäre.

BBE Münster, S. 69: „Abweichend von den Ausführungen der CIMA fallen die Umsatzumverteilungen insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche im wirtschaftlichen Einzugsgebiet höher aus.“

cima: Selbst wenn die Prognose der BBE als Maßstab herangezogen wird, so haben die obigen Ausführungen gezeigt, dass daraus keine anderen städtebaulichen Schlussfolgerungen resultieren als aus der Prognose der cima.

Auch die Feststellung der BBE, „dass die Umlenkungseffekte für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum [...] oberhalb des 10 %-Schwellenwertes zur Zentrenschädlichkeit liegen“ ändert an den Schlussfolgerungen nichts. Denn die 10 %-Schwelle ist auch keinesfalls – wie BBE suggerieren möchte – ein „Schwellenwert zur Zentrenschädlichkeit“. Tatsächlich stellt die 10 %-Schwelle gewissermaßen den „Startpunkt“ zur Abwägungsrelevanz dar:

„Diese Abwägungsbedeutsamkeit beginnt – das ist allerdings stets vorbehaltlich der Besonderheiten des Einzelfalles zu betrachten und

gilt dementsprechend nur als "Faustformel" – sortimentspezifisch bei 10% Kaufkraftabzug [...] und reicht bis 30 % [...]" (OVG Lüneburg, Urteil vom 15.03.2012 – 1 KN 152/10).

BBE Münster, S. 72: „Auch wenn die Rechtsprechung bis dato noch keinen Schwellenwert definiert hat, ab dem eine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorten gegeben ist, so ist doch eine Anlehnung an die Schwellenwerte absatzwirtschaftlicher Umlenkungseffekte plausibel.“

cima: Die BBE lässt hier völlig offen, warum sie die Schwellenwerte absatzwirtschaftlicher Umlenkungseffekte für diesen Zweck für plausibel hält. Es mag hierzu zwar keine Rechtsprechung geben. Die BBE verschweigt aber, dass sich in landesplanerischen Vorgaben einzelner Bundesländer durchaus Schwellenwerte als Anhaltspunkte finden. So dürfen laut Ziel 5.3.3 des LEP Bayern 2013 „Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. [...] der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“ Diese Voraussetzung würde das Vorhaben mit einer Abschöpfung von 14,4 % erfüllen.

BBE Münster, S. 72: „Zudem ist das Planvorhaben auch vor dem Hintergrund der Tatsache zu bewerten, dass das Planvorhaben mit rd. 3.820 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche allein einen Anteil von rd. 34 % der bestehenden Flächen in den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes ausmacht.“

cima: Zieht man diese Betrachtungsweise heran, muss das Vorhaben zweifelsfrei auch den Sonderstandorten gegenübergestellt werden, denn schließlich wird das Vorhaben primär mit diesen in direkten Wettbewerb treten. Hier würde das Vorhaben einen Anteil von 29 % einnehmen, wenn man es mit den Sonderstandorten Sieben-Seen-Center und Am Fasanenhof ins Verhältnis setzt.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Geogr. Mark Hädicke
Projektleiter