

Erläuterungen zum Gutachten "Nutzungskonzept Bückethaler Landwehr"

1 Vorbemerkungen zum Untersuchungsansatz und -anlass

Zur Zeit läuft in Bad Nenndorf, einem kleineren Mittelzentrum und bedeutendem Kurbad, ein Genehmigungsverfahren für einen neuen HELLWEG-Baumarkt in Bad Nenndorf. Der Standort des Vorhabens ist das Gewerbegebiet Bückethaler Landwehr, östlich der Kernstadt gelegen. Dieses Gewerbegebiet wird bereits heute maßgeblich durch Einzelhandel geprägt, insbesondere durch das große Einrichtungshaus von MÖBEL HEINRICH und durch einen EDEKA-Verbrauchermarkt.

Die Kommune plant seit längerem den weiteren Ausbau dieses Einzelhandelsstandortes, wobei als Besonderheit zu vermerken ist, dass die Innenstadt maßgeblich durch Kureinrichtungen geprägt wird und daher für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere von solchen mit hohen Flächenanforderungen und hohem PKW-Aufkommen, nicht oder nur sehr begrenzt geeignet ist.

Im Zeitraum Mitte 2004 bis Mitte 2006 befassten sich Entwickler und Investoren mit dem Gebiet und es war vorgesehen, dass durch sie entsprechende raumordnerische Gutachten für die vorgesehenen Nutzungskonzepte erstellt und finanziert werden sollten. Dieses Engagement kam jedoch nicht zu Stande, so dass sich im 2. HJ 2006 die Kommune entschloss, ein eigenes Entwicklungsgutachten in Auftrag zu geben. Hierzu trug auch bei, dass zwischenzeitlich die Fa. HELLWEG die Planungen die Errichtung eines Baumarktes vorantrieb und sich mit dem Grundeigentümer geeinigt hatte, so dass ein Genehmigungsverfahren eingeleitet wurde.

Beide Anlässe, die längerfristigen Entwicklungsabsichten der Kommune und das Ansiedlungsinteresse der Fa. HELLWEG, waren somit ausschlaggebend für den Zeitpunkt der Beauftragung und für die Formulierung der Aufgabenstellung, somit letztendlich auch für die Gutachteninhalte. Ziel der Kommune war es, mit dem Gutachten beide Aufgabenstellungen -Nutzungsempfehlungen und Genehmigungsgrundlage für den Baumarkt- abzudecken. Hieraus ergaben sich zwangsläufig einige absehbare Konsequenzen, die im folgenden erläutert werden sollen; ferner soll begründet werden, warum sie auch von vornherein dort in Kauf genommen wurden, wo sie zu inhaltlichen und methodischen Abweichungen gegenüber "klassischen" Wirkungsanalysen geführt haben.

2 Auwirkungen auf die Methodik

Mageblich für die Entwicklung von einzelhandelsbezogenen Nutzungsempfehlungen war die Vorgabe durch die Stadt, sich an den Marktgegebenheiten des mittelzentralen Verflechtungsraums der SG Bad Nenndorf zu orientieren. Die vorgeschlagenen Nutzungen sollten wirtschaftlich tragfähig sein, ohne den vorgegebenen Rahmen wesentlich zu überschreiten. An diese Vorgabe haben sich die von den Gutachtern erarbeiteten Empfehlungen gehalten, allerdings sind zwei Ausnahmen zu konstatieren:

a) Baumarkt

Die Größenordnung für den geplanten Baumarkt war durch den Betreiber vorgegeben, sie stammt nicht von den Gutachtern. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass die geplante Größenordnung heute marktüblich ist, die Neueröffnungen überregionale Betreiber in jüngerer Zeit bewegen sich im Regelfall in vergleichbaren Größenordnungen, so dass die Dimensionierung des geplanten HELLWEG-Baumarktes aus Gutachtersicht nicht zu beanstanden ist. Hinzu kommt, dass die Neueröffnung mit der Ablösung eines (zu kleinen) Bestandsobjektes verbunden ist, so dass der Projektumsatz nicht in vollem Umfang als Neuumsatz zu werten ist.

Das Einzugsgebiet des Baumarktes dürfte über dem des kleinteilig geprägten innerstädtischen Einzelhandels liegen (jedoch deutlich unter dem des benachbarten Einrichtungshauses).

Diese Überschreitung des mittelzentralen Verflechtungsbereichs wurde in Kauf genommen bzw. kann in Kauf genommen werden, da die Kernsortimente von Baumärkten grundsätzlich und unstrittig als innenstadtverträglich anzusehen sind. Eine detaillierte Einzugsgebietsabgrenzung nach unterschiedlichen Kernsortimentsbestandteilen ist nicht erforderlich und auch nicht üblich, da grundsätzlich die Verträglichkeit angenommen werden kann.

Hinsichtlich der innenstadtrelevanten Randsortimente kann jedoch eine andere Sichtweise nötig werden, vgl. nächsten Punkt.

Ein weiterer Grund, der ein Überschreiten des mittelzentralen Verflechtungsbereichs rechtfertigt, wurde darin gesehen, dass nach geltendem Landesplanungsrecht Baumärkte grundsätzlich an dezentralen Standorten zulässig sind, wenn sie nicht mehr als 700 qm innenstadtrelevante Randsortimente umfassen. Im vorliegenden Fall belegten die von der Fa. HELLWEG eingeholten Informationen, dass diese Grenze weder von der Geamtheit der Randsortimente, erst recht nicht von den innenstadtrelevanten Randsortimenten erreicht werden würden.

Diese Informationen und Wertungen führten dazu, dass für den Baumarkt kein individuelles Einzugsgebiet abgegrenzt wurde. Maßgeblich war auch hier der maßgebliche mittelzentrale Verflechtungsbereich, hinzu kam jedoch ein deutlich erhöhter externer Kaufkraftzufluss. In ihm sind auch Zuflüsse aus der Nachbargemeinde Barsinghausen enthalten. Deren Größenordnung wurde geschätzt, ebenso der Anteil, der dem dort ansässigen Handel entzogen wird wie auch der Anteil, der bereits heute als Abfluss in Richtung Hannover anzusehen ist. Diese Überlegungen führten im Ergebnis dazu, dass in der Gemeinde Barsinghausen gesamt (Innenstadt und übriges Gemeindegebiet) mit einer Umsatzminderung von 6,7 % zu rechnen ist. Da sich im Zentrum kein Fachhandel findet, der seinen Umsatzschwerpunkt in den Kernsortimenten des Baumarktes hat, trifft diese Umsatzminderungen fast ausnahmslos nur die in Barsinghausen vorhandenen Anbieter in dezentralen Lagen. Größenordnung und betroffene Standortbereiche sind städtebaulich und landesplanerisch völlig unproblematisch, so dass die seitens der Stadt Barsinghausen vorgebrachten Bedenken unbegründet sind. Die geschilderte methodische Vorgehensweise im Gutachten ist somit akzeptabel, da jede weitere methodische Differenzierung zu keinem anderen Ergebnis führen würde.

Anmerkung zur Flächenberechnung für den Baumarkt

Die Angaben zur Dimensionierung im Gutachten und im P-Plan-Entwurf sind auf den ersten Blick nicht (immer) deckungsgleich. Abweichende Angaben sind jedoch methodisch bedingt, da das Gutachten die Verträglichkeit auf Basis von Umsatz- und nicht von Flächen ermittelt. Zur Umsatzermittlung von Baumärkten ist es erforderlich mit gewichteten Verkaufsflächen zu arbeiten, da Flächen im Außenbereich über das Jahr betrachtet für die Umsatzgenerierung eine deutlich geringere Rolle spielen als die überbauten und beheizten Innenflächen. Bei Baumärkten ist es daher üblich, überdachte Freiflächen mit dem Faktor 0,5 und sonstige Freiflächen mit dem Faktor 0,25 zu gewichten. Hierdurch wird der unterschiedlichen saisonalen Bedeutung dieser Fläche Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan, die das Maß der baulichen Nutzung wiedergibt, werden hingegen ausschließlich Flächen ausgewiesen und in Plänen dargestellt; eine Gewichtung ist hier nicht möglich und auch nicht sinnvoll.

Dieser methodische Ansatz führt dazu, dass auf der Grundlage der im Gutachten angegebenen Flächenzusammensetzung aus den 10.200 qm Gesamt-Verkaufsflächen im Bebauungsplan 8.655 qm gewichtete Verkaufsfläche werden, die im Gutachten genannt werden.

3 Stellenwert der innenstadtrelevanten Randsortimente des Baumarkts und Einzelhandelszentralität der SG Bad Nenndorf im Baumarktsektor

Gemäß landesplanerischen Vorgaben sind bis zu 700 qm innenstadtrelevanter Verkaufsfläche zulässig, sofern sie nicht zu städtebaulichen Beeinträchtigungen führen.

Im vorliegenden Fall plant der Beteiber 450 qm Randsortimente, davon sind lediglich 150 qm als eindeutig innenstadtrelevant zu klassifizieren. Der zugehörige Zielumsatz liegt bei 300 Tsd. EUO p.a. Für eine so niedrigen Umsatzwert lässt sich keine hinreichend genaue Umverteilungsrechnung erstellen, zumal auch von diesem Umsatz mit ca. 10 % ein nennenswerter Teil auf externe Kaufkraftzuflüsse entfällt. Für den Einzelhandel in Barsinghausen wird nur ein Teil des gesamten externen Zuflusses wirksam, hiervon zudem auch nur der Anteil, der nicht bereits heute als Abfluss in Richtung Hannover zu werten ist. Die Größenordnung der Beeinträchtigung des innerstädtischen Barsinghausener Einzelhandels dürfte somit 20 Tsd. EURO nicht überschreiten.

Selbst wenn die im B-Plan-Entwurf angeführten 700 qm mit ausschließlich innenstadtrelevanten Randsortimenten gefüllt werden sollten, so läge der hochgerechnete umverteilungswirksame Umsatz für Barsinghausen bei insgesamt ca. 90 Tsd. EURO p.a. Hiervon wäre der gesamte Einzelhandel betroffen, der diese Sortimente als Kern- oder Randsortimente führt. Ein kritischer Grenzwert von minus 10 % dürfte in der Innenstadt Barsinghausens unter diesen Umständen (vergleichbar einer "worst-case-Betrachtung") mit Sicherheit nicht erreicht werden.

Zum Vergleich: Lt. GfK liegt der gesamte Einzelhandelsumsatz der Stadt Barsinghausen in 2007 hochgerechnet bei ca. 148 Mio € p.a. Unterstellt man einen Anteil des innerstädtischen Handels von 45 - 50 % (das Konsensprojekt des erweiterten wirtschaftsraumes enthält zu Barsinghausen leider keinerlei angaben), soo läge der Innenstadtumsatz bei 67 - 81 Mio € p.a.. Der prozentuale Anteil der oben genannten 90 Tsd. € p.a. läge somit bei weniger als 0,15 %.

Vor diesem Hintergrund liegt kein besonderer städtebaulicher Grund vor, von dem durch die Landesplanung grundsätzlich als für innenstadtrelevante Sortimente zulässig angesehenen 700 qm abzuweichen.

Zentralität im Baumarktsektor

Im Gutachten (vgl. S. 30) wird zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Baumarktsektor eine Zentralität von 111 Punkten ausgewiesen. Das neue Baumarktprojekt wird zu einer Neubindung bzw. zu einer Verminderung der Kaufkraftabflüsse in Höhe von 6,9 Mio € führen (Projektumsatz minus 3,1 Mio € Umverteilungs/- hagebau-Ablöseumsatzumsatz im Marktgebiet, vgl. S. 40) führen. Damit steigt der Baumarktumsatz in der SG Bad Nenndorf von zZt. 7,0 Mio € p.a. auf künftig 13,9 Mio €. Dies führt zu einer Erhöhung der Zentralität im Baumarktsektor von 111 auf 221 Punkte. Dieser Wert kann im vorliegenden Fall jedoch nicht dahingehend interpretiert werden, dass er für ein Mittelzentrum außergewöhnlich hoch ist. Er kommt vor allem durch rechnerische Effekte zustande: Standortgemeinden mit geringer Einwohnerzahl vor Ort haben "automatisch" schon bei geringen Kaufkraftzuflüssen von außerhalb relativ hohe Zentralitätswerte, weil die maßgebliche Bezugsgröße der Berechnungsformel, das geringe Nachfragevolumen der knappen Wohnbevölkerung, schon bei geringen absoluten Werte zu vergleichsweise hohe relativen Anteilen führt. Der gleiche Umsatzzuwachs würde z. B. übertragen auf Barsinghausen, allein aufgrund der unterschiedlichen Einwohnerzahlen, zu einem deutlich geringeren anstieg der Zentralität führen.

4 Stellenwert der übrigen Nutzungsempfehlungen für den Standortbereich Bückethaler Landwehr

Die übrigen Nutzungsempfehlungen der Gutachter umfassen auch Aussagen zu einem Fachmarkt für Unterhaltungselektronik. Dieser Typ überschreitet, genau wie der Baumarkt, den mittelzentralen Verflechtungsbereich der SG Bad Nenndorf. Er steht zur Zeit jedoch nicht zur Genehmigung an. Hier halten jedoch auch die Gutachter zum gegebenen Zeitpunkt eine differenziertere Analyse für erforderlich, da dieser Betriebstyp grundsätzlich anders zu bewerten ist als ein Baumarkt. Das Kernsortiment gilt als innenstadtrelevant.

Hinzu kommt als weitere Besonderheit, dass die Größenordnung sehr stark betreiberabhängig ist. Bestimmte Betreiber haben sich auf Objekte zwischen 1.200 -2.000 qm VKF spezialisiert, andere Betreiber machen Objekte mit deutlich mehr als 3.000 qm. Hier sollte im Rahmen der weiteren Entwicklung als erstes die Betreiberfrage geklärt werden, damit anschließend das konkrete Konzept auf seine Verträglichkeit überprüft werden kann.

5 Umgang mit Agglomerationseffekten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens

Nach dem Urteil des OVG Münster zur CENTRO-Erweiterung (vgl. Urteil vom 06.06.2005, AZ 10 D 148/04.NE) ist eindeutig klar gestellt, dass Agglomerationswirkungen in der Form erwarteter Mehrumsätze im schon vorhandenen Flächenbestand nicht bei der Bewertung neuer Vorhaben zu berücksichtigen sind.

Agglomerationswirkungen sind nur dann zu berücksichtigen, wenn erwartet werden kann, dass der Branchen-Mix auf dem geplanten Flächenzuwachs so attraktiv sein wird, dass die Flächenproduktivität der geplanten Betriebe höher ausfallen wird, als wenn diese Betriebe separat errichtet würden. In diesem Fall hat der Gutachter diese Effekte bei der Errechnung des Zielumsatzes für die einzelnen Betriebe des Planvorhabens angemessen zu berücksichtigen.

Ob solche Effekte in der weiteren Entwicklung der Bückethaler Landwehr virulent werden können, bedarf einer genauen Prüfung der (zur Zeit noch nicht vorliegenden) Planunterlagen. Hier spielt nicht nur der Branchen-Mix eine Rolle, insbesondere die baulich-funktionalen Aspekte des Projektes müssen bewertet werden. Ein kompaktes Projekt mit zentralen Parkplätzen hat grundsätzlich höhere positive Agglomerationseffekte als ein Projekt mit mehreren Baukörpern und mehreren Stellplatzanlagen.

Hamburg, den 30.05.2007