



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH
Industriering 10a
49393 Lohne

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 4656-6432
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 29. August 2023

Erwiderung auf die Stellungnahme der Kanzlei BUSE zum Planentwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentretow

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21. August 2023 hat die Kanzlei BUSE auf Vollmacht der EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH eine Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf eingereicht. Dabei werden auch Aspekte angesprochen, die sich auf das durch unser Büro erstellte Verträglichkeitsgutachten beziehen, worauf im Folgenden eingegangen werden soll.

Grundsätze im Rahmen der Aufstellung eines B-Plans

Es wird angeführt, dass B-Pläne nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sei. Ein B-Plan sei insbesondere dann nicht erforderlich, wenn der Planung kein städtebauliches Konzept zugrunde liege oder die Planung nicht der Verwirklichung des Konzepts diene. Zudem seien im Rahmen der Abwägung die konkreten Gesamtumstände der Planung zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Nach Einschätzung der Kanzlei, sei die Bauleitplanung nicht erforderlich und es seien zudem grobe Abwägungsfehler gemacht worden.

Ein B-Plan müsse nach Einschätzung der Kanzlei städtebaulich veranlasst sein, weshalb nur solche Belange bei der Aufstellung des B-Plans Berücksichtigung finden dürfen, die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführt sind. Ein solcher Belang läge nach Einschätzung der Kanzlei aber nicht vor. So könne die städtebauliche Veranlassung entgegen der Auffassung des Gutachters Dr. Lademann & Partner nicht auf § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 1 Abs. 8a BauGB gestützt werden.

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel
Boris Böhm

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



Hierzu ist zunächst anzumerken, dass § 1 Abs. 6 BauGB keine abschließende Aufzählung von zu berücksichtigenden Belangen enthält, sondern explizit nur „insbesondere“ zu berücksichtigende Belange aufzählt. Weiterhin ist anzumerken, dass sich das Einzelhandelsgutachten überhaupt nicht zur Frage der Erforderlichkeit des B-Plan bzw. zur Veranlassung äußert. Aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB ergeben sich lediglich die mit Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens bei der Aufstellung des B-Plans insbesondere zu berücksichtigenden Belange, die für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens maßgeblich sind. Daher werden die Paragraphen im Gutachten auch angeführt.

Bauleitplanung nicht erforderlich

Im Detail führt die Kanzlei an, dass die Bauleitplanung nicht erforderlich sei, da das Gutachten zu dem Ergebnis komme, dass die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet im bundesdeutschen Durchschnitt läge und Altentreptow der ihr zugewiesenen Grundversorgungsfunktion unter quantitativen Gesichtspunkten bereits heute adäquat nachkomme. Weiterhin erschließe sich die Aussage im Gutachten, „Ein Überbesatz an Verkaufsfläche ist gleichwohl nicht festzustellen“ nicht, da zunächst festgestellt werde, dass die Stadt ihrer Grundversorgungsfunktion nachkomme, die Erforderlichkeit der Planung dann aber darüber begründet werde, dass keine Überversorgung vorliege. Zudem werde sich im Gutachten nicht dazu geäußert, warum die Qualität der Nahversorgung und die räumliche Verortung nicht ausreichend sein sollen.

Die aktuelle Versorgungssituation wird im Gutachten folgendermaßen bewertet: Mit einer Verkaufsflächendichte von 520 qm / 1.000 Einwohner bewegt sich die Verkaufsflächenausstattung innerhalb des Einzugsgebiets auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (der Bundesschnitt liegt bei 560 qm). Dies deutet darauf hin, dass die Stadt Altentreptow rein quantitativ betrachtet, der ihr zugewiesenen Grundversorgungsfunktion weitgehend gerecht wird. Der Wert lässt allerdings auch deutlich erkennen, dass kein Überbesatz an Verkaufsfläche gegeben ist.

Ohnehin sagt die Verkaufsflächenausstattung alleine noch nichts über die Qualität der Nahversorgung aus. **Im Gutachten wird auf den Seiten 27 bis 29 sehr ausführlich beschrieben, warum die Versorgungssituation qualitativ betrachtet erhebliche Defizite aufweist. Der Vorwurf, das Gutachten äußere sich hierzu nicht, muss also entschieden zurückgewiesen werden.**

So wird vor allem auf die räumliche Versorgungslücke im nördlichen Kernstadtbereich eingegangen sowie auf die erhebliche Schiefelage in der



Betriebstypenstruktur zu Lasten vollsortimentierter Anbieter. Aktuell stehen vier Lebensmitteldiscounter nur zwei Vollsortimentern gegenüber, die zudem beide keine marktgängigen Verkaufsflächendimensionierungen mehr aufweisen und somit als Vollversorger nur eingeschränkt leistungsfähig sind. Entfallen im Bundeschnitt etwa 62 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen auf Vollsortimenter, sind es in Altentreptow nur 34 %. Zudem ist bislang kein Drogeriemarkt in Altentreptow ansässig, woraus sich ein weiteres qualitatives Angebotsdefizit ergibt. **Mit der Umsetzung des Vorhabens wird diesen Defiziten entgegengewirkt, indem ein moderner und adäquat dimensionierter Vollversorger in einem räumlich unterversorgten Stadtgebiet entsteht. Die Planung ist somit geboten und erforderlich.**

Abwägungsfehler gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Überdies wird von der Kanzlei ein Abwägungsfehler moniert. So gehe das Gutachten davon aus, dass in Altentreptow bereits eine gute Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich vorliege, so dass die Realisierung zusätzlicher Verkaufsfläche allenfalls dazu führen werde, dass aus den benachbarten Versorgungsgebieten Kaufkraft abgezogen wird, die jedoch dort benötigt werde und es daher zu Geschäftsschließungen kommen könne. Im Gutachten selbst werde darauf hingewiesen, dass Schließungen nicht unwahrscheinlich seien.

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Gutachten lediglich aus quantitativer Perspektive eine gute Verkaufsflächenausstattung attestiert wird, es aber erhebliche qualitative Defizite in der Versorgungsstruktur gibt. Insbesondere, da es aktuell keinen modernen Vollsortimenter im Einzugsgebiet gibt, fließt ein Teil der Kaufkraft an attraktive Versorgungsstandorte im Umland ab.

Die Vorhabenrealisierung wird dazu beitragen, einen Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückzuholen. Der Vorhabenumsatz wird also nicht vollständig zu Lasten der Bestandsbetriebe innerhalb des Einzugsgebiets gehen. Denn der Umsatzanteil, der mit der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert wird, geht nicht zu Lasten der Bestandsbetriebe im Einzugsgebiet, da die Umsätze schon heute anderweitig gebunden sind.

Dennoch wird es mit der Umsetzung des Vorhabens zu einer Umsatzumverteilungswirkung kommen, die im Gutachten dokumentiert ist. Die innerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Betriebe werden im Schnitt etwa 14 % ihres



Umsatzes verlieren.¹ Das Baurecht sieht jedoch keinen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz vor. **Relevant sind die wettbewerblichen Auswirkungen nur dann, wenn es in Folge von Betriebsaufgaben zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen kommt – also wenn zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit bedroht sind und/oder die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigt wird.**

Einen Standortbereich, der als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen ist und damit schützenswert wäre, gibt es jedoch im Einzugsgebiet nicht. Die untersuchten Angebotsstandorte sind entweder an gewerblich geprägten, verkehrsorientierten Standorten verortet und verfügen nur über einen sehr eingeschränkten Wohngebietsbezug (Agglomerationsstandort Fritz-Reuter-Straße) oder es fehlt an einem den Einzelhandel ergänzenden zentrentypischen Nutzungsbesatz und der damit einhergehenden Multifunktionalität, die zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise auszeichnet. Den Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich kann auch der Ortskern von Altentreptow nicht gerecht werden. Zwar ist der Ortskern städtebaulich integriert gelegen und an die umliegenden Wohnstrukturen fußläufig sehr gut angebunden, jedoch mangelt es an einem ausgeprägten und konzentrierten Einzelhandelsbesatz von städtebaulichem Gewicht sowie an frequenzerzeugenden Magnetbetrieben. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können somit per se ausgeschlossen werden.**

Für die Sicherung der verbrauchernahe Versorgung ist vor allem der Nahversorgungsstandort Grüner Gang von Bedeutung. Hier ist mit Aldi als Magnetbetrieb jedoch ein Discountformat ansässig, welches nicht im unmittelbaren Wettbewerb zum Vollsortimenter Rewe steht, weshalb ein vorhabeninduzierter Marktaustritt von Aldi ausgeschlossen werden kann. Als zweiter Magnetbetrieb fungiert hier der Rewe-Supermarkt, der an den neuen Standort verlagert und erweitert werden soll. Die Fläche von Rewe wird jedoch durch das Rewe-Format Nahkauf nachbelegt, so dass der Nahversorgungsstandort in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird und **somit auch keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.**

Für die verbrauchernahe Versorgung ist zudem der Netto-Discounter an der Bahnhofstraße von Bedeutung. Als Discounter steht Netto jedoch nicht im

¹ Betriebe außerhalb des Einzugsgebiets, die aktuell von den Kaufkraftabflüssen profitieren, die künftig auf das Vorhaben umgelenkt werden, haben Umsatzrückgänge von im Schnitt rd. 4 % zu erwarten. Hier bewegen sich die Umsatzrückgänge nur knapp oberhalb des Niveaus typischer konjunktureller Schwankungen und sind als unkritisch zu bewerten bzw. lassen keine vorhabeninduzierten Marktaustritte erwarten.



unmittelbaren Wettbewerb zu dem Rewe-Planvorhaben, da sich die Formate hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppen wesentlich voneinander unterscheiden, weshalb ein vorhabeninduzierter Marktaustritt ausgeschlossen werden kann. Zudem ist der Netto-Markt vor allem auf die fußläufige Versorgung orientiert, während der Vorhabenstandort auf die Versorgung der Einwohner des gesamten Verflechtungsbereichs abzielt und somit auch eine andere Versorgungsfunktion erfüllt.

Die höchsten Umsatzrückgänge wurden mit rd. 18 % für den Standort Fritz-Reuter-Straße prognostiziert, da hier mit EDEKA ein typähnlicher Verbrauchermarkt ansässig ist und sich der Standort ebenfalls an der L35 befindet und somit auf die gleichen Verkehrsströme abzielt. Angesichts dieses Umsatzrückgangs können die Gutachter nicht ausschließen, dass es hier zu einem Marktaustritt von EDEKA kommen könnte. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass EDEKA aktuell den größten Lebensmittelmarkt im Untersuchungsraum darstellt und darüber eine starke Marktstellung sowie überdurchschnittlich hohe Umsätze erzielt. Zudem ist der Standort verkehrlich gut angebunden und profitiert von Agglomerationseffekten mit den Betrieben im Standortumfeld (u.a. Lidl, Kik, Netto). Ein Marktaustritt von EDEKA ist insofern nicht zwangsläufig zu erwarten.

Aber selbst wenn EDEKA tatsächlich aufgeben sollte, hätte dies keine städtebaulich relevanten Folgewirkungen auf die Versorgungsstrukturen zur Folge. Dies wird über mehrere Seiten im Gutachten erörtert und abgewogen.

Besonders hervorzuheben ist dabei, dass der Standort aufgrund der „Insellage“ zwischen dem Flussverlauf der Tollense im Westen und Norden, der stark frequentierten L 35 im Osten und weitläufigen Grün- und Freiflächen im Süden keinen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen aufweist und dem Standort somit für die verbrauchernahe Versorgung nur eine eingeschränkte Funktion zuzuschreiben ist. Es handelt sich um einen primär verkehrsorientierten Versorgungsstandort. Die ermittelten Umsatzrückgänge sind demnach als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen und haben keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum, zumal mit Lidl und Netto noch zwei Lebensmittelmärkte ansässig sind, die die Versorgung am Standort absichern, selbst wenn EDEKA schließen sollte. Ein darf bei der Abwägung nicht um einen Konkurrenzschutz von EDEKA gehen.



Selbst wenn es zu einer Betriebsaufgabe von Edeka kommen würde, hätte diese keine städtebauliche/raumordnerische Relevanz. Dies gilt vor allem aus deshalb, weil mit Rewe ein moderner und leistungsfähiger Anbieter in ähnlich verkehrsgünstiger und sogar etwas besser integrierter Lage entsteht, so dass die grundzentrale Versorgungsfunktion von Altentreptow nicht nur gesichert, sondern obendrein noch gestärkt werden würde. Die qualitativen Versorgungsdefizite in der örtlichen Nahversorgungsstruktur könnten behoben werden, die damit einhergehenden Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Altentreptower Stadtgebiets bzw. außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs von Altentreptow erheblich reduziert und die Zeit- und Wegeaufwände der Verbraucher minimiert werden.

Fazit

Die von der Kanzlei vorgebrachten Aspekte sind allesamt zurückzuweisen. Das Vorhaben dient einer qualitativen Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur sowie der Absicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion Altentreptows. Die Aufstellung des B-Plans ist somit städtebaulich veranlasst und erforderlich. Ein Abwägungsdefizit liegt nicht vor, da die Auswirkungen des Vorhabens im Gutachten detailliert ermittelt und in seinen Folgewirkungen auf die Versorgungsstrukturen ausführlich bewertet und abgewogen worden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Boris Böhm Jonas Hopfmann

Dr. Lademann & Partner