

Vorlage Nr. VI/5/2009
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 0

Abwägung im Rahmen der Bauleitplanverfahren "Melchior-Schwoon-Straße" (Phillips-Field)

A Problem

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich 67 Bürgerinnen und Bürger zu den Planverfahren geäußert. Im Mittelpunkt steht dabei die Einzelhandelsverträglichkeit. Hierzu haben sich auch die IHK, der Einzelhandelsverband Nordwest, die Gewerkschaft Verdi und ein anwaltlich vertretener Wettbewerber im Bereich großflächiger Einzelhandelsmärkte geäußert.

1. Bei den nicht-einzelhandelsbezogenen Äußerungen steht die Forderung nach Erhaltung des Phillips-Fields für Sport- und Freizeitzwecke im Vordergrund.

Die einzelhandelsbezogene Kritik konzentriert sich auf folgende Fragestellungen:

2. Die vom Gutachter prognostizierte Verdrängungsquote von 5,8% beim periodischen Bedarf in der Hafenstraße wird für untertrieben gehalten.
3. Die ebenfalls vom Gutachter prognostizierten Kopplungskäufe werden für unwahrscheinlich gehalten.
4. Durch das Vorhaben auf dem Phillips-Field wird die Entwicklung des Kistner-Geländes eingeschränkt.
5. Es fehlt ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept.
6. Es werden im Bereich des Einzelhandels Arbeitsplätze vernichtet, bzw. sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze durch solche mit „Billiglöhnen“ ersetzt.

B Lösung

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die vorgetragenen Argumente abschließend vom Bau- und Umweltausschuss und von der Stadtverordnetenversammlung abzuwägen.

Die Abwägung kann folgendermaßen vorgenommen und begründet werden:

Zu 1.: Der Forderung nach Erhaltung des Phillips-Fields für Sport- und Freizeitzwecke kann kein ausschlaggebendes Gewicht zugemessen werden, da Ausweichmöglichkeiten z.B. auf dem benachbarten Sportplatz der Lessing-Schule geschaffen werden können.

Zu 2.: (Verdrängungsquote)

Bei der Berechnung der Verdrängungsquote wird so vorgegangen, dass zunächst die Kaufkraft der Bevölkerung in verschiedenen Entfernungszonen zum projektierten Markt ermittelt wird. Im zweiten Schritt wird über ein Gravitationsmodell die Kaufkraft den Angeboten zunächst ohne den neuen Wettbewerber, dann im nächsten Schritt mit dem neuen Wettbewerber zugeordnet. Plausibilitätskriterium ist dabei der prognostizierte Umsatz des neuen Wettbewerbers. Er liegt mit ca. 16 Mio. EURO Jahresumsatz bei einer Geschäftsflächenproduktivität von ca. 4.000 EURO/m². Angesichts des kaufkraftschwachen Leher Nahbereiches und der guten Versorgungslage in Bremerhaven muss dieser Wert als plausibel angesehen werden. Dabei wird von den Einwendern häufig übersehen, dass in den Planverfahren nicht „Kaufland“ als Betreiber festgelegt wird, sondern im Prinzip jeder andere Betreiber möglich ist. Auch die Tatsache, dass keine quantifizierte Gegenrechnung vorgelegt wurde, spricht dafür, dass die prognostizierte Verdrängungsquote von 5,8% für den periodischen Bedarf in der Hafenstraße realistisch ist.

In der Frage der Umsatzverdrängung für die Hafenstraße kann deshalb die Empfehlung abgegeben werden, den vorgetragenen Bedenken nicht zu folgen. Sie liegt überdies in einem gesetzlich unbedenklichen Rahmen.

Zu 3.: (Kopplungskäufe)

Der positivste Effekt einer Verbrauchermarktsiedlung auf dem Phillips-Field könnte ihre Magnetwirkung sein. Einerseits verhindert dieser Markt zum Teil, dass Leher Kaufkraft in Verbrauchermärkte anderer Stadtteile abfließt und Kopplungskäufe im dortigen Umfeld getätigt werden. Andererseits zieht der Verbrauchermarkt auf dem Phillips-Field Kunden aus anderen Stadtteilen an, die unter der Voraussetzung eines attraktiven Angebotes Kopplungskäufe in der Hafenstraße tätigen. Dieser Effekt wird mit der Begründung bestritten, dass Verbrauchermärkte „Kofferraumkunden“ bedienen, die nach dem Verstauen des Einkaufs im Kofferraum den Standort wieder verlassen. Dies mag bei vielen Kunden so sein, die Erfahrung zeigt aber, dass sich andere Märkte gern in Umfeld von Verbrauchermärkten ansiedeln um dessen Kundenfrequenz zu nutzen. Entscheidend bei der Beurteilung dieses Effektes ist die Tatsache, dass die Kopplungskäufe lediglich ein Potential von 136 Kunden pro Tag darstellen, dass vom ansässigen Einzelhandel erst durch ein attraktives Angebot erschlossen werden muss, während die Umsatzverdrängung als sicher anzunehmen ist. In der fachlichen Beurteilung kann das Potential von Kopplungskäufen bestätigt werden, ob es aber dazu kommt, dass die Hafenstraße per Saldo von den Kopplungskäufen mehr profitiert als sie durch die Umsatzverdrängung benachteiligt wird, hängt von der Bereitschaft und der Leistungsfähigkeit des ansässigen Einzelhandels ab.

In der Abwägung zwischen den Verdrängungseffekten und dem Potential neu zu generierender Umsätze durch Kopplungskäufe für den Einzelhandel in der Hafenstraße kann der Vorrang in den Entwicklungsimpulsen gesehen werden, die von den Kopplungskäufen ausgehen können.

Zu 4.:(Entwicklungseinschränkung für das Kistner-Gelände)

Den Einwendern zufolge wird eine gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf dem Kistner-Gelände durch das Vorhaben auf dem Phillips-Field stark eingeschränkt. Dadurch wird angeblich die Chance vergeben, das Nahversorgungsdefizit im Bereich der südlichen Hafenstraße zu beheben. Fachlich ist dem insofern zuzustimmen, als ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf für das Kistner-Gelände zu bestätigen ist, und die Umsatzchancen eines Lebensmittelmarktes auf dem Kistner-Gelände größer sind, wenn das Vorhaben auf dem Phillips-Field nicht realisiert wird. Ein kleinerer Markt mit einem Angebotsschwerpunkt, der vom Verbrauchermarkt nicht erfasst wird, erscheint jedoch nicht unmöglich. Unberührt von einer Verbrauchermarktsiedlung sind Entwicklungsvorstellungen, wie sie zu den Themen Nordseemuseum, Hotel und Gemeinschaftswohnen geäußert wurden. Ausschlaggebend könnten die sehr unterschiedlichen Anfor-

derungen an die Baureifmachung der Grundstücke sein. Während das Phillips-Field mit nur sehr geringen Mitteln baureif gemacht werden kann, sind für das Kistner-Gelände erhebliche Aufwendungen für Gebäudeabbrüche, Entsorgung von Altlasten, Uferbefestigung und Straßenbau erforderlich, die mit einer nicht-einzelhandelsbezogenen Nutzung vermutlich nicht zu erwirtschaften sind.

Die Abwägung zugunsten des Standortes Phillips-Field kann so begründet werden, dass das Kistner-Gelände für nicht-einzelhandelsbezogene Nutzungen von dem Vorhaben auf dem Phillips-Field nicht berührt wird und der Standort Phillips-Field sehr viel geringere, von der Stadt zu zahlende Aufwendungen zur Baureifmachung erfordert als das Kistner-Gelände.

Zu 5.: (fehlendes gesamtstädtische Einzelhandelskonzept)

Ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept soll für die gesamte Stadt Nachfrage und Angebote von bzw. nach Einzelhandelsleistungen analysieren und daraus Empfehlungen für Standortbereiche ableiten. Wesentlich hierbei ist die Beteiligung von Einzelhandelsakteuren, die sich von dem Konzept Planungs- und Investitionssicherheit versprechen.

Seitens der Verwaltung ist ein standortbezogenes Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten gefordert worden, in dem nachgewiesen wurde, dass gemäß §11(3) BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Einkaufsbereiche auftreten. Nicht erfasst von diesem Gutachten sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Konkurrenten in Streulagen, da diesen das Baugesetzbuch keinen Konkurrenzschutz bietet. Die Konkurrenten in Streulagen sind aber vermutlich diejenigen, deren Umsätze am ehesten durch das Vorhaben auf dem Phillips-Field verdrängt werden. Ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept hätte die Aufgabe, auch diese Auswirkungen aufzuzeigen um daraus Standortempfehlungen abzuleiten. Zu welchen Ergebnissen eine entsprechende Untersuchung kommen würde, bleibt spekulativ. Rechtlich ist die Gemeinde nicht gezwungen, die Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung auf die Konkurrenz zu untersuchen. Sie muss dann aber möglicherweise in Kauf nehmen, dass an einem ungünstigeren Standort ein Markt geschlossen wird.

Die Abwägung kann so vorgenommen werden, dass für die Ansiedlungsentscheidung eines Verbrauchermarktes auf dem Phillips-Field auf ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept verzichtet wird, weil den rechtlichen Anforderungen zum Schutz der Nahversorgung und der zentralen Einkaufsbereiche genüge getan wurde.

Zu 6.: Verlust von Arbeitsplätzen, Förderung von „Billig-Löhnen“

Langfristig gehen im Einzelhandel Arbeitsplätze dadurch verloren, dass immer mehr kleinflächige Geschäfte mit einem höheren umsatzbezogenen Arbeitsplatzbesatz durch großflächige Märkte mit einer rationelleren Personalauslastung ersetzt werden. Dieser Effekt ist aber auch mitverantwortlich dafür, dass Lebensmittel zu niedrigen Preisen angeboten werden können, was ebenfalls ein sozialpolitisches Ziel ist. Aus diesem Grund wird nicht empfohlen, von der Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes abzusehen. Über die Erhaltung bzw. die Abschaffung nicht-sozialversicherungspflichtiger Arbeitsverhältnisse muss der Bundesgesetzgeber entscheiden. Ein kommunales Bauleitplanverfahren sollte sich in dieser Frage zurückhalten.

C Alternativen

Bei entsprechender politischer Gewichtung können auch andere Abwägungen vorgenommen werden.

D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Durch den Grundstücksverkauf werden erhebliche Einnahmen erwartet, die erst nach einer Ausschreibung beziffert werden können. Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine An-

haltspunkte.

E Beteiligung / Abstimmung

Die Abwägung, der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan sind vom Bau- und Umweltausschuss, vom Magistrat und von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Bau- und Umweltausschuss und Stadtverordnetenversammlung beraten in öffentlicher Sitzung. Es besteht Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat stimmt der unter B. Lösung dargestellten Abwägung zu und fordert die Bauverwaltung auf, den Bau- und Umweltausschuss entsprechend zu befassen.

gez. Holm
Stadtrat