München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig **Lübeck** Ried(A)

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

Ihr Ansprechpartner:
Martin Kremming
kremming@cima.de

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

Profilia GmbH & Co. KG
Kiekenbrink 1

32457 Porta Westfalica

Lübeck, 25. August 2017

Gutachterliche Stellungnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Celle "Einzelhandel und Wohnen 77er Straße/Wehlstraße“

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beziehe mich auf Ihre Anfrage vom 22. August 2017, auf deren Grundlage wir Ihnen gerne die folgenden Ausführungen machen:

Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens (17.2.2017)

Das Planvorhaben umfasst die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes, der von einem selbstständigen Edeka-Kaufmann (Herr Cramer) unter dem Format E-Center betrieben werden soll. Im Vorkassenbereich des Marktes sind eine separate Bäckerei mit Bistro, ein Lotto- und Tabak-Shop, eine Salatbar sowie eine Blumen-/Aktionsfläche vorgesehen. Gemäß dem aktuellen Stand der Planung soll das Planvorhaben im Innenraum des Gebäudes eine für den Kunden zugängliche Fläche von ca. 3.960 qm umfassen.

Das E-Center selbst verfügt damit inklusive der Mall über eine Verkaufsfläche von ca. 3.760 qm, die sich auf folgende Sortimente verteilt:

- Lebensmittel, Reformwaren: rd. 2.800 qm
- Drogerie- und Parfümeriewaren: rd. 500 qm
- übriger periodischer Bedarf: rd. 70 qm
- Aperiodischer Bedarf (kumuliert): rd. 390 qm

Den größten Verkaufsflächenanteil nehmen Lebensmittel und Reformwaren ein. Hierzu trägt sowohl eine großzügige Gestaltung als auch die sehr breite Angebotsauswahl bei (u. a. integrierter Getränkemarkt, große Wein- und Spirituosen-Abteilung, Frische- Bedienthe-

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

Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH

ken, Feinkost, Spezialitäten). Trotz einer relativ großen Verkaufsfläche ist der Markt deutlich auf Sortimente des periodischen Bedarfsbereichs fokussiert und richtet sich damit vor allem an Kunden mit Einkäufen des täglichen bzw. mehrtäglichen Bedarfs. Die Verkaufsflächen der Konzessionäre summieren sich auf ca. 200 m².

Die Ansiedlung des Planvorhabens ist auf dem Eckgrundstück 77er Straße/ Wehlstraße im Celler Ortsteil Blumlage vorgesehen. Es handelt sich um eine bisher noch unbebaute Fläche auf dem Gelände der ehemaligen Heidekaserne, welches im letzten Jahrzehnt vorrangig als Wohn- und Verwaltungsstandort revitalisiert worden ist. Der Standort befindet sich ca. 500 m südöstlich der Innenstadt (Altstadt), ist von ihr durch den Französischen Garten jedoch räumlich getrennt.

Über die 77er Straße und die Wehlstraße ist der Standort sowohl für den motorisierten Individualverkehr, als auch Fußgänger und Radfahrer sehr gut zu erreichen.

In der ökonomischen Wirkungsprognose kommt die cima zum Ergebnis, dass das Planvorhaben weder in der Innenstadt, noch in den weiteren tangierten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Celle bedeutende Umsatzumverteilungseffekte erzeugen würde. Die Zentren wären daher infolge der Realisierung des Planvorhabens keinen negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt.

Aufgrund der Überschneidungen hinsichtlich Sortiments- und Kundenausrichtung (Lebensmittelvollsortimenter mit hoher Angebotstiefe, bedeutender Anteil PKW-Kunden) sind vor allem die Fachmarkt-Standorte Telefunkenstraße und An der Hasenbahn/ Vor den Fuhren von Umsatzumverteilungen betroffen. Ähnliches gilt für den Verbrauchermarkt im Stadtteil Neuenhäusen, der dem Vorhabenstandort am nächsten gelegen ist. Die Fachmarktstandorte und solitären Lebensmittelmärkte verfügen jedoch nicht über einen baurechtlichen Schutzstatus im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzeinbußen sind daher lediglich als wirtschaftliche Effekte zu beurteilen.

Es ist anzumerken, dass selbst im unwahrscheinlichen Fall einer einzelbetrieblichen Geschäftsaufgabe eines betroffenen Betriebs, daraus zwar ein (zwischenzeitlicher) Leerstand, jedoch kein vollständiger Verlust der lokalen Nahversorgung resultieren würde, da an jedem Standort zusätzlich ein Lebensmitteldiscounter im nahen Umfeld angesiedelt ist. Die zentralen Versorgungsbereiche werden

nicht tangiert. Die Innenstadt würde von dieser Ansiedlung profitieren und würde in keinster Weise gefährdet.

Das Planvorhaben kann aus baurechtlicher Sicht daher als eindeutig verträglich eingestuft werden. Die Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung ist gegeben.

Unsere Stellungnahme zu den Einlassungen der IHK, Geschäftsstelle Celle vom 16.6.17:

Die IHK bestätigt die Methodik und die Vorgehensweise im Gutachten der cima. Das Vorhaben würde den Wettbewerb zwar verschärften. Die Wettbewerber auf Augenhöhe lägen allerdings ebenfalls außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und seien daher nicht schützenswert. Die Standortalternativen im Innenstadtbereich seien ausreichend beleuchtet worden, das Vorhaben sei im nächsten Schritt interkommunal abzustimmen.

Die IHK moniert allerdings, dass dem Integrationsgebot nicht entsprochen werde, was die cima auf S. 32 bereits selbst feststellte. Die cima empfiehlt daher, die LROP-Ausnahmeregelung „wohnortnahe Nahversorgung“ zur Ansiedlung heranzuziehen. Die IHK schreibt hierzu, dass die Begründung dafür nicht ausreiche. Hier müssen wir klar widersprechen. Auf der S. 32f unseres Gutachtens setzen wir uns mit dieser Ausnahmeregelung auseinander und empfehlen hier deren Anwendung:

„Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Celle ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche. Sämtliche Kriterien für das Greifen der Ausnahmeregelung werden jedoch erfüllt:

- *Im Hinblick auf die Sortimente wird die genannte Untergrenze von 90 % periodischer Bedarf eingehalten. Dies ist im Entwurf der Textlichen Festsetzungen entsprechend festgehalten:*

Zulässig sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermarkt) mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel (inkl. Getränke und Reformwaren), sofern die Gesamtverkaufsfläche aller im Gebäude vorhandener Einrichtungen eine Verkaufsfläche von maximal 4.000 m² nicht überschreitet. Nachfolgende zentrenrelevante Randsortimente, die der Hauptsortiments-gruppe „Lebensmittel“ un-

tergeordnet sind, dürfen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

Jedes der einzelnen Sortimente darf maximal 100 m² Verkaufsfläche betragen:

- *Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)*
- *Bücher*
- *Computer und Zubehör, Telekommunikation*
- *Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Leuchten*
- *Foto, Film*
- *Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik*
- *Hausrat*
- *Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf*
- *Kunstgegenstände*
- *Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)*
- *Musikinstrumente*

- *Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche stehen keine Flächen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in dieser Dimension zur Verfügung. Grade die Celler Innenstadt ist geprägt durch ein „historisch wertvolles Ortsbild", für das dem „Erhalt gewachsener baulicher Strukturen" eine besondere Bedeutung zukommt.*
- *Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Celle in räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung.*
- *Der Anschluss an den ÖPNV ist über die Haltestelle Hallenbad gegeben.*

Das städtebauliche Integrationsgebot wird eingehalten."

Mögliche Alternativflächen werden auf der S. 26 im Exkurs zur Feuerwache beurteilt und verworfen, was die IHK ebenfalls in ihrer Stellungnahme bestätigt.

Wir sehen daher die Zweifel der IHK ausgeräumt und sehen unser Gutachten durch die IHK bestätigt, zumal an Kennzahlen und sonstigen Annahmen keine Kritik erfolgte.

Unsere Stellungnahme zu den Einlassungen des Landkreises Celle vom 16.6.17:

Auch der Landkreis sieht ausschließlich im Integrationsgebot Probleme, die in seiner Stellungnahme ausgeführt werden.

Hierzu ist aus unserer Sicht zu sagen:

Der Standort Groß-Hehlen (ehemals Real) wurde berücksichtigt, da dieser **Bestandsschutz** genießt.

Die Prüfung des **Kongruenzgebots** durch die cima wird vom Landkreis bestätigt.

Die Prüfung des **Konzentrationsgebots** durch die cima wird durch den Landkreis bestätigt.

Die Prüfung der Ausnahme vom **Integrationsgebot** sieht der Landkreis als noch nicht ausreichend an, wobei hier Interpretationsspielraum vorhanden ist.

Der Landkreis Celle stellt die 2016 vorhandene Handelszentralität von 105 % im Sortiment Lebensmittel dar und leitet ab, dass es kein Versorgungsdefizit in Celle gäbe. Dabei bleibt unberücksichtigt, dass es in der dem Standort nahe gelegenen Innenstadt sehr wohl ein Versorgungsdefizit gibt und zusätzlich der Stadtteil Blumlage, in dem das Vorhaben entstehen soll, nur bei einer Zentralität von 38 % liegt. Hier würde also mit dem Vorhaben insgesamt das städtebauliche Problem am Mikrostandort (Unterversorgung Innenstadt und Stadtteil Blumlage) behoben. Der Landkreis zieht aber die Versorgungslage der Stadt Celle mit den außen liegenden SB-Warenhäusern, die keinerlei Nahversorgungsfunktion haben, heran, um das Vorhaben am Mikrostandort in Frage zu stellen. Dieser Herangehensweise ist aus der Sicht der Stadt Celle nicht zielführend, mag aus der regionalen Perspektive jedoch verständlich sein. Es muss jedoch klar sein, dass die Ansiedlungsfehler der Vergangenheit (SB-Warenhäuser in den Außenbereichen) nur durch die Verbesserung der Nahversorgung in den Stadtteilen und der nachfolgenden Aufgabe dieser Alt-Standorte (siehe Real Groß Hehlen) behoben und korrigiert werden können.

Wenn dem Ziel der Verbesserung der Nahversorgung in den Stadtteilen entsprochen werden soll, ist dieses Vorhaben dazu geeignet.

Dem Vorwurf, dass nicht eventuelle Standortalternativen in der Innenstadt berücksichtigt wurden, müssen wir entgegnen, dass dies sehr wohl passierte und die IHK das in ihrer Stellungnahme auch so bestätigt hat (Planvorhaben Feuerwache).

Eine weitergehende, womöglich flächendeckende Standortalternativenprüfung kann nicht Gegenstand eines Verträglichkeitsgutachtens sein, sondern kann nur seitens der städtischen Verwaltung vorgenommen werden, die entsprechende Einsicht in die Eigentumsverhältnisse hat.

Die Prüfung des **Abstimmungsgebots** durch die cima wird vom Landkreis bestätigt.

Die Prüfung des **Beeinträchtigungsverbots** durch die cima wird vom Landkreis bestätigt.

Alleine die **Szenariobetrachtung**, wenn ein mögliches Vorhaben am Standort ehemaliger real in Groß Hehlen am Markt ist, fehle lt. Landkreis.

Hierzu entgegnen wir, dass die Berücksichtigung eines weiteren Großvorhabens neben anderen Effekte die Auswirkungen auf die von der cima heute geprüften Standorte und zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet weiter reduzieren dürfte. Dies entspräche nicht mehr dem gebotenen Worstcase-Ansatz.

Diese Prüfung kann jedoch jederzeit erfolgen, wenn ein zu prüfender Branchenmix übergeben wird. Dass erneut ein SB-Warenhaus in ähnlicher Größenordnung entstehen wird, kann ausgeschlossen werden, weil dieser Betriebstyp von den Betreibern nicht mehr entwickelt wird. Es dürfte eine ähnliche Entwicklung wie am Standort „Zur Hasselklink“ erfolgen.

Unser Fazit, unsere Empfehlung:

Wir möchten hiermit noch einmal bestärken, dass negative Auswirkungen für die Innenstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche in Celle nicht zu erwarten sind – insbesondere weil das Randsortiment schon auf 400 qm mit max. 100 qm Verkaufsfläche pro Sortiment im Entwurf des B-Planes beschränkt wurde. Vielmehr würde es gelingen, mit diesem Vorhaben sowohl die innerstädtische Versorgung mit Lebensmitteln als auch die im heute unterversorgten Stadtteil Blumlage langfristig und nachhaltig zu gewährleisten.

Daher empfehlen wir der Stadt Celle dieses Vorhaben umzusetzen.

Dafür gibt es zwei Möglichkeiten:

Zum einen könnte der Standort im sich in Neuaufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen werden.

Zum anderen könnte die im Landesraumordnungsprogramm enthaltene Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot angewendet werden, wie wir dies im Verträglichkeitsgutachten und eingangs zitiert vorgenommen haben.

Mit freundlichen Grüßen

M. Kremming

Dipl.-Geograph Martin Kremming
Projektleiter und Partner