

Stadt Eberswalde · Stadtentwicklungsamt · Postfach 10 06 50 · 16202 Eberswalde

Gemeinde Schorfheide
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide

Stadtentwicklungsamt

Bearbeiter
Frau PohlTelefon
03334 64612
Telefax
03334619Besucheranschrift
Breite Straße 39
16225 EberswaldeRaum
4E-Mail
b.pohl@eberswalde.de
(nur für formlose Mitteilungen
ohne digitale Signatur)Internet
www.eberswalde.deAllgemeine Öffnungszeiten
der Stadtverwaltung
dienstags 9 – 12 Uhr
und 13 – 18 Uhr
donnerstags 9 – 12 Uhr
und 13 – 16 UhrSparkasse Barnim
BLZ 170 520 00
Konto 25 100 100 02Ab 01.02.2014
IBAN:
DE97 1705 2000 2510 0100 0
BIC: WELADED1GZEO-Bus
Linien 861/862
sowie Bus
Linien 910, 912, 916,
918, 921 und 923
bis Haltestelle
„Am Markt“

Datum 28. Mai. 2015

Ihr Zeichen

Unser Zeichen Az. 20007-15-61

Betrifft **Bebauungsplan Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“ Vorentwurf 05/2013
Potentialanalyse & Verträglichkeitsgutachten Standortergänzung Fach-
marktzentrum Finowfurt Stand: 19. März 2015
Stellungnahme der Stadt Eberswalde**

Sehr geehrter Herr Schoknecht,

die Erarbeitung unserer fachlichen Position zu dem uns überreichten Zwischenbericht des Verträglichkeitsgutachtens vom 19.03.2015 hat einige Zeit in Anspruch genommen, denn die komplexe Thematik erforderte das Hinzuziehen externen Sachverständigen. Vielen Dank für Ihre Geduld!

Wie Sie wissen hat die BBE Handelsberatung GmbH für uns das Verträglichkeitsgutachten auf Plausibilität geprüft. Der vorgelegte Zwischenbericht wird leider seiner Aufgabenstellung nicht gerecht, eine abschließende städtebauliche und raumordnerische Bewertung mit besonderem Fokus auf die Wirkungen gegenüber dem Mittelzentrum Eberswalde ist nicht möglich. Es bedarf einer grundsätzlichen Überarbeitung. Es zeichnet sich durch die Mängel und Fehler bereits jetzt ab, dass die Erweiterung des Fachmarktzentrum Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde und auf die durch die Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktion hat.

Auch lässt das vorliegende Verträglichkeitsgutachten auf das Vorliegen eines Einkaufszentrums i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO schließen.

Es liegen reichlich Anhaltspunkte vor, u.a. der Eigentümer und die Planung als Fachmarktzentrum, die räumliche Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten und die Wahrnehmung des Einzelhandelsstandorts durch die Kunden, dass es sich im Sinne § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO um ein Einkaufszentrum handelt.

Damit ändern sich die Rahmenbedingungen für die Beurteilung des Vorhabens wesentlich.

Zusammenfassendes Ergebnis der Prüfung:

Das vorliegende Gutachten endet mit den Einzelberechnungen zur Umsatzumverteilung. Der Teil E: Abstimmung und Zusammenfassung steht noch aus.

Aufgabenstellung war nach eigener Darstellung die Verträglichkeitsprüfung mit besonderem Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde und deren mittelzentrale Versorgungsfunktion (vgl. Abschnitt 1, S. 4). Für diese Fragestellung findet das Gutachten keine abschließende Antwort, vielmehr bleibt es auf der Stufe verschiedener, methodisch sehr problematischer Umverteilungsrechnungen stehen, deren Aussagekraft hinsichtlich städtebaulich relevanter Wirkungen eher verschleiert als klar bewertet wird.

Konsistent zieht sich durch das Gutachten der Versuch, vermeintliche Kaufkraftabflüsse der Gemeinde Schorfheide zu binden und rechnerische Umverteilungseffekte zu Lasten der Stadt Eberswalde möglichst gering auszuweisen. Bei der regionalen Wirkung der Planvorhaben finden sich Widersprüche innerhalb des Gutachtens. Letztlich verbleiben folgende Feststellungen, die eigentlich eher Fragen und Defizite kennzeichnen als Antworten zu geben.

- Die Gemeinde Schorfheide wird auf Seite 78 korrekt als Gemeinde ohne Zentralitätsstatus ausgewiesen. Raumordnerische Aufgabe ist die Sicherung des Grundbedarfs. Eine Bewertung, wie das Planvorhaben auf diese Versorgungsfunktionen abzustimmen ist, fehlt. Auch findet sich keine Prüfung der Tragfähigkeit der einzelnen Fachmärkte auf Basis der örtlichen Nachfrage. Dies ist sicherlich auch kaum darzustellen, folglich ist von einem Eingriff in eine zwingend notwendige regionale Kundenorientierung und somit in mittelzentrale Versorgungsfunktionen auszugehen.

- Die Abgrenzung des Einzugsgebietes gemäß Kartendarstellung widerspricht sich mit allen nachfolgenden Berechnungen zum Nachfragepotenzial, welches wiederum Grundlage für die Diskussion vermeintlicher Kaufkraftabflüsse bildet, die letztlich nicht zur Versorgungsfunktion der Gemeinde Schorfheide zählen.

■ Die Bewertungen zur Großflächigkeit des Planvorhabens und damit verbundener raumordnerischer Belange werden nicht abschließend geführt und stehen noch aus. Das Gutachten spricht, sicherlich ungewollt, in vielen Punkten für das Verständnis eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens. Zu bewerten sind einerseits die Funktion eines einheitlichen Fachmarktzentrum Finowfurt, wie dies auch seit der Entstehung kommuniziert wird, andererseits die bereits mit der dargestellten regionalen Ausstrahlung eintretenden Wirkungen jedes einzelnen Fachmarktes vergleichbar großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO bzw. als Sonderfall Agglomeration im Sinne des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg.

■ Das Gutachten verwendet eine eigenständige Datengrundlage, die im Einzelfall zu Abweichungen vergleichbarer Marktforschungsergebnissen führt, diese sind jedoch nicht entscheidungsrelevant für die Gesamtaussage des Gutachtens. Hervorzuheben ist an dieser Stelle lediglich die einheitliche Verwendung der durchschnittlichen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft für die Potenzialberechnungen aller Warengruppen, also der ungewöhnliche Verzicht auf sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern.

Da bei niedrigerer Kaufkraft überdurchschnittlich die Ausgaben im mittel- bis langfristigen Bedarfsspektrum betroffen sind und im kurzfristigen Bereich einige Ausgaben relativ kaufkraftneutral reagieren, kommt es bei dieser Methodik zu einer tendenziell zu hohen Potenzialberechnung im mittel- bis langfristigen Bedarfsspektrum (Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Sportartikel).

■ Die Berechnungen zur erwarteten Umsatzumverteilung geben kein reales Bild wieder, verharmlosen oder überdecken die tatsächlichen Wirkungen und sind keinesfalls als Worst-Case-Szenario einzustufen. Bereits die Umsatzerwartungen der Fachmärkte sind eher pessimistischer Natur, besonders zu verweisen ist noch einmal auf die ungeeigneten Ansätze für Bekleidung und Schuhe.

■ Die Berechnungsmethodik zur Umsatzumverteilung weist systematische Fehler auf, die konsequent auf eine möglichst geringe Umverteilungsquote abzielen. In einem ersten Schritt wird der ermittelte Planumsatz auf einen „umverteilungswirksamen Umsatzanteil“ deutlich reduziert. Die verbleibende Umsatzumverteilung in absoluten Angaben wird auf jeweils einer weit überhöhten Bezugsgröße gegenübergestellt, so dass zwar sehr niedrige aber völlig falsche Umverteilungsquoten ausgewiesen werden. Wie aufgezeigt wurde, zeichnen sich bei entsprechend begründeter Korrektur der Berechnungen Effekte ab, die mehr als doppelt so hoch sind, wie die ausgewiesenen Umverteilungsquoten.

■ Die Betroffenheit des regionalen Fachhandels ist mit dieser Rechenmethodik nicht bewertbar. Für Mehrbranchenanbieter fehlt die Zusammenfassung der Warengruppen zu einer vollumfänglichen Betroffenheit.

■ Die strikt separaten Berechnungen nach Warengruppen erlauben auch keine abschließenden Aussagen zur Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde. Welches Nachfragevolumen wird denn der Innenstadt oder dem NVZ Finow entzogen? Vermutlich summiert sich ein relevantes Volumen, die Frage kann anhand des Gutachtens aber nicht beantwortet werden. Der Vergleich aller Einzeltabellen zur Umsatzumverteilung zeigt jedoch, dass die resultierenden Effekte überwiegend zu Lasten von Eberswalder Einzelhandelsstandorten gehen.

■ Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08)⁴ ist die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche gefährdet, „wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung städtebaulich „nachhaltiger“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“. Weiter verweist das genannte Urteil: „Der Prüfungsmaßstab der schädlichen Auswirkungen fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände.“ Hierzu zählen neben einem aus prognostischer Sicht zu erwartender Kaufkraftabzug insbesondere auch die Gesamtzusammenhänge zwischen dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich und dem Standort des Vorhabens. Als weitere städtebaulich relevante Umstände werden im Einzelfall „auf die Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich, die Bedeutung der „Frequenzbringer“ und Magnetbetriebe im Versorgungsbereich, das Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs und die Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte abgestellt.“

Ein besonderer Fokus liegt auf der Fragestellung, ob ein Einzelhandelsbetrieb außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gerade auf solche Sortimente abzielt, die in dem Versorgungsbereich von einem Magnetbetrieb angeboten werden, dessen unbeeinträchtiger Bestand maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat. Diese notwendige Gesamtbetrachtung städtebaulich relevanter Fragestellungen findet sich im Gutachten nicht.

Sehr geehrter Herr Schoknecht, wie Sie wissen, sind wir als Verwaltung an dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebunden, den diese am 28.06.2013 über die Stellungnahme zum BPL101 „Änderung Fachmarktzentrum“ der Gemeinde Schorfheide gefasst hat. Wie im gemeinsamen Gespräch mit Bürgermeister Boginski besprochen, erbitten wir einen Vorschlag von Ihnen, wie Sie sich eine win-win-Situation im Sinne der guten Nachbarschaft vorstellen und was der Gewinn für Eberswalde sein könnte.

Bereits mit der Zustimmung zur Realkauserweiterung und dem Abschluss des raumordnerischen Vertrages hat die Stadt Eberswalde sehr großes Entgegenkommen gezeigt. Weitere Zugeständnisse dieser Art gehen zu Lasten der Einzelhandelsbetriebe der Stadt Eberswalde und der zentralen Versorgungsbereiche und schwächen uns als Mittelzentrum. Dabei liegt ein starkes Mittelzentrum Eberswalde im Interesse der gesamten Region.

Zur Erinnerung: Der Ortsteil Finowfurt verfügt bereits jetzt über die fast dreifache Verkaufsflächendichte pro Einwohner (4,62 m²/EW) gegenüber der Verkaufsflächendichte pro Einwohner der Stadt Eberswalde (1,55 m²/EW). Das ist für ein Gemeindeteil ohne zentralörtliche Funktion überdurchschnittlich viel.

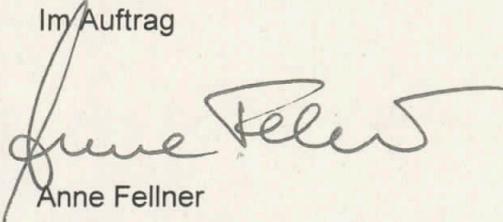
Obwohl das bestehende Fachmarktzentrum bereits Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Eberswalde hat, hat die Stadt Eberswalde den Bestand respektiert.

Mit großem Interesse erwarten wir Ihre Vorschläge und Ideen und werden diese mit unserer Politik diskutieren.

Gerne bleiben wir dazu mit Ihnen im Gespräch!

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anne Fellner
Baudezernentin

Verteiler

- BM
- Amt 61