

Raumordnungsverfahren Ostfalen Outlet Center Helmstedt

Ergebnisniederschrift der Antragskonferenz vom 26.05.2010

Konferenzort: Stadt Helmstedt
Konferenzleitung: Erster Verbandsrat Kegel
Teilnehmer: s. Teilnehmerliste (Anhang)
Dauer: 10:00 bis 11:45 Uhr

1. Begrüßung

Herr Kubiak (Stadt Helmstedt) begrüßt die Anwesenden im Namen der Stadt Helmstedt und erläutert kurz den Sinn und Zweck des Raumordnungsverfahrens (ROV) für das geplante Vorhaben. Er verweist in diesem Zusammenhang auf den zwischen dem Antragsteller, dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) und der Stadt Helmstedt geschlossenen raumordnerischen Vertrag, der im Wesentlichen die mit dem Vorhaben verbundenen Planungserfordernisse regelt.

Herr Kegel (ZGB) begrüßt seinerseits als die für das ROV zuständige verfahrensleitende Behörde die Anwesenden. Er verweist darauf, dass hinsichtlich der Raumverträglichkeit des Vorhabens bereits seit mehreren Jahren intensive Abstimmungsgespräche zwischen dem Antragsteller, der Stadt Helmstedt und den für die Landes- bzw. Regionalplanung zuständigen Behörden geführt worden sind. Er bittet die Teilnehmer/-innen sich kurz vorzustellen (s. Teilnehmerliste, Anhang).

2. Einführung

Herr Kegel erläutert den Sinn und Zweck der Antragskonferenz, die Aufgaben und Inhalte eines ROV sowie die Tagesordnung für die Antragskonferenz (s. Anhang, ZGB-Folie, S. 1). Die Antragskonferenz dient im Wesentlichen dazu, die Erforderlichkeit, den Gegenstand, den Umfang und Ablauf des ROV zu erörtern und den erforderlichen Inhalt und Umfang der vom Antragsteller vorzulegenden Antragsunterlagen zu klären. Er bittet die Anwesenden, nach der Vorstellung des Vorhabens ggf. ergänzende Hinweise und Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsrahmens und der -inhalte vorzutragen.

3. Vorstellung des Vorhabens /geplanter Untersuchungsraum der Antragsunterlagen

Herr Püschner (Antragsteller) stellt das geplante Vorhaben sowie erste Vorentwürfe (Gebäudeaußen- und -innenansichten, Gebäudequerschnitte) im Rahmen eines Powerpoint-Vortrages vor. Das geplante Vorhaben hat eine Verkaufsfläche (VK) von knapp unterhalb 10.000 qm. Er betont, dass die ursprünglichen Planungsabsichten mit einer VK von 17.-18.000 qm bereits erheblich reduziert worden sind. Eine weitere nennenswerte Reduzierung der Verkaufsfläche sei aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Grundsätzlich wird seitens des Antragstellers die Durchführung eines ROV begrüßt, zumal das Ergebnis des Verfahrens Rechtssicherheit für alle Beteiligten schafft.

Herr Dr. Eichhorn (Dr. Appelhagen und Partner, Rechtsbeistand des Antragstellers) konkretisiert die Angaben zur VK dahingehend, dass Antragsgegenstand für die beantragte raumordnerische Prüfung ein Vorhaben mit einer VK von 9.990 qm sei.

Herr Kremming (CIMA) erläutert Methodik und die wesentlichen Inhalte der Verträglichkeitsuntersuchung. Um eine realistische Einschätzung der Einzelhandelsituation innerhalb des Einzugsgebietes vornehmen zu können, erfolgt neben der Aufnahme des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes eine Betrachtung der wirtschaftlichen Eckdaten sowie der Nachfragesituation im Einzelhandel (Einwohnerzahl, Kaufkraft, Kaufkraftströme, Nachfrage, Umsatz). Anhand der Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfrageseite werden zahlreiche Berechnungen zum Einzelhandel durchgeführt und Kennzahlen ausgewiesen. Hinsichtlich des geplanten Vorhabens wird eine Umsatzschätzung durchgeführt, die insbesondere folgende Punkte berücksichtigt: Dimensionierung des Vorhabens, Branchenmix und Qualitätsniveau, VK der einzelnen Sortimente,

Einschätzung der potentiellen Koppelungseffekte, Attraktivität der Gesamtkonzeption. Ein ganz wesentlicher Aspekt ist die Abgrenzung des Untersuchungsraums. Der gutachterlich vorgeschlagene Untersuchungsraum (s. Anlage zum Einladungsschreiben 06.05.2010) basiert auf einem 30-Minuten-Pkw-Fahrzeitradius. Für dieses Einzugsgebiet werden die Kaufkraftverhältnisse und das Nachfragepotential berechnet und für einzelne ausgewählte Warengruppen ausgewiesen. Die Attraktivität der konkurrierenden Haupteinkaufslagen der benachbarten Einkaufsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche sowie weitere wichtige Einzelhandelsstandorte) werden durch Vor-Ort-Recherchen untersucht. Auf der Basis von Wirkungsanalysen sind im Wesentlichen folgende Fragen zu beantworten:

- Welche Marktanteile wird das Vorhaben innerhalb des Einzugsgebietes realisieren können?
- Wie hoch werden die Verdrängungseffekte des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebietes sein (insbesondere bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche)?
- Welche gegenwärtig noch offenen Potentiale können durch das Vorhaben gebunden werden?

Des Weiteren werden die zu erwartenden funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen auf die betroffenen Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet des Planvorhabens ermittelt und einer qualitativen Bewertung unterzogen.

Herr Dr. Eichhorn erläutert die für das großflächige Einzelhandelsvorhaben maßgeblichen landesplanerischen Anforderungen, als da sind:

- das Beeinträchtigungsverbot – hierzu ist der 30-Minuten-Pkw-Einzugsbereich gewählt worden, um eine worst case-Betrachtung vornehmen zu können.
- Kongruenzgebot – mit dem Einzelhandelsvorhaben ist beabsichtigt, verloren gegangene Zentralität nach Helmstedt zurückzuholen.
- Konzentrationsgebot – ist erfüllt, da das Vorhaben im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Helmstedt liegt.
- Integrationsgebot – ist erfüllt, da das Vorhaben eine integrierte Lage hat.
- Abstimmungsgebot -ist erfüllt, da die Abstimmung im Rahmen des ROV und ebenso im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stattfindet.

Herr Kegel nimmt nochmals speziell zu dem Kongruenzgebot Stellung und verweist darauf, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment des geplanten Vorhabens der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes (hier: Mittelzentrum) entsprechen müssen. Auch habe das Mittelzentrum Helmstedt keine Versorgungsfunktion für die im östlichen Einzugsbereich im Bundesland Sachsen-Anhalt gelegenen Gemeindegebiete zu erfüllen. Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Helmstedt umfasst nach einer Abgrenzung der Bezirksregierung Braunschweig aus dem Jahr 1999 die Gemeinden des Landkreises Helmstedt mit Ausnahme der Samtgemeinde Velpke, der Gemeinde Lehre und der Stadt Königslutter am Elm (s. Folie 9 des ZGB-Vortrages).

Herr von Conradi (IHK Braunschweig) erkundigt sich nach der Einwohnerzahl im mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Helmstedt.

Nach kurzer Beratung mit den **Konferenzteilnehmern** wird diese mit etwa 65.000 Einwohnern beziffert.

4. Hinweise und Diskussion zum Untersuchungsrahmen

4.1 Untersuchungsrahmen der Raumverträglichkeitsstudie (RVS)

Herr Sygusch (Stadt Wolfsburg) verweist darauf, dass das gutachterlich bestimmte Einzugsgebiet für das geplante FOC sich mit dem Einzugsgebiet des im Stadtgebiet Wolfsburg bereits bestehenden DOW teilweise überschneidet. Dieser Sachverhalt sei gutachterlich zu bewerten. Ebenso müsse gutachterlich dargelegt werden, welche Auswirkungen das geplante Vorhaben möglicherweise auf das DOW in Wolfsburg haben werde.

Herr Lukanic (Stadt Wolfenbüttel) äußert Bedenken hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung des Einzugsgebiets dahingehend, dass das Stadtgebiet Wolfenbüttel zum Einzugsgebiet gerechnet werde. Er regt daher an, die Stadt Wolfenbüttel aus dem Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens herauszunehmen.

Herr Dr. Eichhorn erklärt, dass die räumliche Abgrenzung des Einzugsgebiets nicht als abschließend anzusehen sei und nochmals überprüft wird. Zu der Abgrenzung des Einzugsgebiets werde in dem Einzelhandelsgutachten ausführlich Stellung genommen. Auch sei es selbstverständlich, dass die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden Gegenstand der gutachterlichen Aussagen sein werden.

Herr Kegel verweist auf die Möglichkeit, im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens alternativ unterschiedliche räumliche Einzugsbereiche abzugrenzen und die jeweiligen Auswirkungen hinsichtlich der Kaufkraftumverteilung rechnerisch zu ermitteln.

Herr Sygusch erkundigt sich danach, welche Einzelhandelsbetriebsform (Einkaufszentrum oder FOC) seitens des Antragstellers geplant sei.

Herr Dr. Eichhorn erklärt, dass - in Abstimmung mit der Stadt Helmstedt - ein Designer Outlet Center geplant sei.

Herr Dr. Hüttinger (IHK Braunschweig) hält die Frage nach der Betriebsform ebenfalls für bedeutsam. Dieser Sachverhalt sei betreffend der gutachterlichen Annahmen zum Gesamtumsatz und die sortimentsbezogene Umsatzleistung je qm/VK von entscheidender Bedeutung. Er verweist in diesem Zusammenhang auf aktuelle Umsatzzahlen des Designer Outlet Centrus Wertheim und des Designer Outlets Zweibrücken (DOZ). Beim DOZ ist beispielsweise 2009 ein Bruttoumsatz von knapp unter 7.000 Euro je qm VK erzielt worden. Das DOC Wertheim betreffend liegt dieser Wert unterhalb von 5.000 Euro (ausführlich s. Anlage: Fax der IHK Braunschweig vom 27.05.2010). Des Weiteren regt er an, auch die Ergebnisse der Besucherbefragungen im DOC Wolfsburg mit einzubeziehen, insbesondere was Herkunft und den Umsatz anbelangt. Vor dem Hintergrund der vorgenannten andernorts mit vergleichbaren Vorhaben gemachten Erfahrungen, hält er es für notwendig, nicht nur das Beeinträchtigungsverbot, sondern auch das Kongruenzgebot zu beachten.

Herr Kegel verweist nochmals darauf, dass die gutachterlichen Untersuchungen räumlich und inhaltlich auf den mittelzentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Helmstedt abzustellen sind.

Herr Kremming äußert sich grundsätzlich kritisch was die Verwendbarkeit bzw. Übertragbarkeit der von Herrn Dr. Hüttinger angesprochenen Umsatzkennziffern anbelangt. Die Bedenken rühren im Wesentlichen daher, dass zum Einen die gutachterlichen Aussagen allein schon wegen methodisch unterschiedlicher Vorgehensweisen nicht vergleichbar sind. Zum Anderen sind die an dem jeweiligen Vorhabenstandort vorgefundenen Raum- und Sozialstrukturen im starken Umfange Ergebnis bestimmend. Diese Strukturen weichen i.d.R. voneinander ab, was wiederum die Übertragbarkeit beispielsweise von Umsatzkennziffern in Frage stellt. Seitens der CIMA wird daher eine Übertragung der Umsatzkennziffern für das DOC Wertheim bzw. Zweibrücken auf das im Stadtgebiet geplante Vorhaben abgelehnt.

Herr von Conradi sieht es als notwendig an, im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen schwerpunktmäßig zu überprüfen, ob das geplante Vorhaben mit dem Beeinträchtigungsverbot und dem Kongruenzgebot zu vereinbaren ist. Hinsichtlich des Einzugsbereichs wird angeregt, unterschiedliche räumlich abgrenzte Untersuchungsgebiete zu rechnen, einerseits ein 30-Minuten-Pkw-Fahrzeit-Einzugsbereich hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes und ein größerer Einzugsbereich hinsichtlich des Kongruenzgebotes.

Herr Kegel steht einer derartigen Vorgehensweise nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber.

Herr Dr. Hüttinger hält es für notwendig, die Auswirkungen des Vorhabens nicht nur anhand der Kernsortimente (Textilien, Schuhe) zu untersuchen. Er verweist in diesem Zusammenhang auf das Beispiel Wertheim, wo sich bei den Randsortimenten größere Umverteilungsquoten ergeben haben als bei den Kernsortimenten.

Herr Dr. Eichhorn versichert, dass die vorherigen Anregungen und Hinweise einer Prüfung unterzogen werden und äußert die Bitte, die entsprechenden Informationen dem Antragsteller zwecks Prüfung zu übermitteln.

Herr Krack (Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V.) verweist auf die mit dem Einladungsschreiben zur Antragskonferenz übersandten Unterlagen. Er hält es für erforderlich, dass die in der Unterlage näher aufgeführten Sortimente untersucht werden.

Herr Dr. Eichhorn erklärt hierzu, dass der in den Unterlagen angegebene Untersuchungsumfang seitens des Antragstellers nicht in Frage gestellt werde.

Herr Kremming weist auf das Problem hin, dass der Antragsteller / Projektentwickler zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht in der Lage sei, genaue sortimentsbezogene Verkaufsflächenangaben zu treffen.

Herr Kegel erklärt, dass hierzu ggf. entsprechend der Projektplanung seitens des Gutachters Annahmen zu treffen sind.

Herr Sygusch erkundigt sich danach, welche Sortimentsgruppen im Einzelnen untersucht werden sollen (s. Anlage: Schreiben der Stadt Wolfsburg vom 27.05.2010).

Herr Kremming verweist darauf, dass eine genaue Angabe hierzu nicht möglich ist. Der Grund liegt darin, dass die Sortimentsgruppen nicht eindeutig voneinander abgrenzbar sind, weil diese sich teilweise überschneiden.

Herr Dr. Hüttinger äußert sich nochmals zum Thema Flächenleistung je qm VK. Die hierzu bekannten Informationen schwanken zwischen 3.000-7.000 Euro Umsatz pro qm VK (s. Anlage: Fax der IHK Braunschweig vom 27.05.2010). Es ist daher nachvollziehbar darzulegen, welche sortimentsbezogenen Flächenleistungen dem in Helmstedt geplanten Vorhaben zugrunde gelegt werden. Des Weiteren ist in dem Gutachten zu erörtern und im Einzelnen darzulegen, auf welchen Annahmen der prognostizierte jährliche Gesamtumsatz beruht. Einer besonders intensiven Betrachtung und Erörterung bedarf die Fragestellung, welche Auswirkungen das Vorhaben auf den Einzelhandel in der Helmstedter Innenstadt haben wird.

Herr Dr. Eichhorn erklärt, dass die in dem Gutachten zu den Umsätzen bzw. Flächenleistungen getroffenen Annahmen eher "Worst-case-Annahmen" darstellen und sich auf Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte beziehen werden.

Herr Kegel betont, dass Annahmen und Aussagen zur jeweiligen Umsatzleistung von besonderer Bedeutung für eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind.

Herr Dr. Eichhorn versichert, dass das Einzelhandelsgutachten hierzu entsprechende Aussagen treffen wird.

Herr Sygusch stellt die Frage, ob ein im RROP des ZGB festgelegter regionaler Einzelhandelschwerpunkt gleichzeitig ein zentraler Versorgungsbereich sein kann (s. Anlage: Schreiben der Stadt Wolfsburg vom 27.05.2010).

Herr Kegel verweist auf die im RROP 2008 im Kapitel II.2.1 enthaltenen Regelungen. Hinsichtlich der Anforderungen für die raumordnerische Prüfung von Hersteller-Direktverkaufszentren gilt Abs. 10. Dieser bestimmt u.a., dass die in Abs. 9 zu regionalen Einzelhandelsschwerpunkten getroffenen Regelungen nicht zur Anwendung kommen.

Herr von Conradi erkundigt sich nach den Kriterien, die – neben den zentralen Versorgungsbereichen - im Rahmen der Prüfung des Integrationsgebots herangezogen werden.

Herr Kegel erläutert, dass das Integrationsgebot im Wesentlichen auf die Merkmale „innenstadt-relevante Kernsortimente“ und „städtebaulich integrierte Lagen“ abstellt. Was hierunter im Einzelnen zu verstehen ist, ist der Begründung zu Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 6 LROP zu entnehmen.

Herr Dr. Eichhorn führt hierzu ergänzend aus, dass die Stadt Helmstedt im Rahmen einer Änderung ihres Einzelhandelskonzeptes zentrale Versorgungsbereiche bestimmt hat. Diese sind nicht beliebig ausgewählt worden, sondern stellen das Ergebnis einer städtebaulichen Entscheidung dar.

Herr Kegel erläutert hinsichtlich des Abstimmungsgebotes, dass diese Abstimmung im Rahmen des ROV erfolgt. Abschließend erklärt er die weiteren im Rahmen der RVS zu untersuchenden Inhalte (s. Anlage, ZGB-Vortrag, Folie 7).

Zu den jeweiligen Untersuchungsinhalten werden mit Ausnahme zum Thema Verkehr (s. Anlage: Schreiben des Polizeikommissariat Helmstedt vom 18.05.2010) keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise gegeben.

4.2 Untersuchungsrahmen der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)

Herr Schwerdt (Büro für Stadtplanung) erläutert einleitend Methodik und Inhalte der UVS. Er weist darauf hin, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche handelt. Die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind daher als weniger schwerwiegend anzusehen. Er verweist in diesem Zusammenhang auf die Ergebnisse des Umweltberichts aus dem laufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Helmstedt. Neben der UVS werden zu speziellen Themenstellungen weitere fachgutachterliche Aussagen vorgelegt, wie Verkehrsgutachten und Schallgutachten.

Zu den einzelnen Untersuchungsinhalten der UVS (s. Anlage, ZGB-Folien S. 10) werden keine Hinweise gegeben.

5. Weiterer Verfahrensablauf

Herr Kegel erläutert den weiteren Verfahrensablauf (s. Anlage, ZGB-Folien S. 12). Anhand der Verfahrensunterlagen, der Ergebnisse der Antragskonferenz sowie der schriftlich eingereichten Hinweise und Anregungen prüft der ZGB als verfahrensleitende Behörde die Notwendigkeit zur Durchführung eines ROV. Über die Einleitung des ROV hat der ZGB nach Vorlage der entsprechenden Antragsunterlagen innerhalb einer Frist von 4 Wochen zu entscheiden. Laufende Informationen zum ROV können auf der Internetseite des ZGB (näheres s. Anlage, ZGB-Folien S. 13) eingesehen werden.

Herr Dr. Hüttinger regt an, am weiteren Verfahren auch die IHK Magdeburg zu beteiligen.

Herr Kegel sagt diese Beteiligung zu und regt an, ebenfalls die IHK Hannover zu beteiligen.
Er bedankt sich für die sachliche Diskussion und schließt die Sitzung um 11:45 Uhr.



Kegel
(Konferenzleiter)



Brinker
(Protokollant)