

cima Scharnhorststraße 24 10115 Berlin

STOLZ Holding GmbH
Am Müggelpark 25
15537 Gosen Neu-Zittau

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

**Gutachterliche Stellungnahme
Prüfung einer städtebaulichen Atypik für den geplanten Supermarkt
am Standort Hauptstraße/ Kölpinseer Weg im Ostseebad Koserow**

26. September 2024

Ihr Ansprechpartner:
Mark Hädicke
T 030 221 841 450
haedicke@cima.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Unternehmen plant derzeit die Entwicklung eines neuen Supermarktes (Lebensmittelvollsortimenter) mit arrondierenden Wohnnutzungen am Standort Hauptstraße/ Kölpinseer Weg in der Gemeinde Ostseebad Koserow. Hierfür hat die cima in Ihrem Auftrag am 12.05.2023 die „Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow“ vorgelegt, welche im Anschluss auch in die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow eingeflossen ist.

Aktuell hat sich in dem Verfahren die Frage ergeben, ob der geplante Supermarkt trotz der geplanten Verkaufsflächengröße von rd. 1.500 m² auch die Kriterien einer sog. städtebaulich atypischen Fallgestaltung erfüllen würde, ob also von dem Vorhaben keine Wirkungen wie von einem typischen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen würden.

Mit der Klärung dieser Frage setzt sich die folgende gutachterliche Stellungnahme auseinander:

1 Prüfung einer städtebaulich atypischen Fallgestaltung

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² überschreitet das Vorhaben die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO. Danach hat ein Einzelhandelsvorhaben in der Regel wesentliche Auswirkungen auf „die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO), wenn seine Größe 800 m² Verkaufsfläche (bzw. 1.200 m² Geschossfläche) überschreitet.

Zu diesen Auswirkungen können insbesondere „schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 [BlmSchG] sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung [...], auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der

CIMA Beratung + Management GmbH
Scharnhorststraße 24
10115 Berlin
T 030 214587 16
F 030 214587 18
cima.berlin@cima.de

Geschäftsführer:
Christian Hörmann
Martin Kremming
Roland Wölfel

Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.

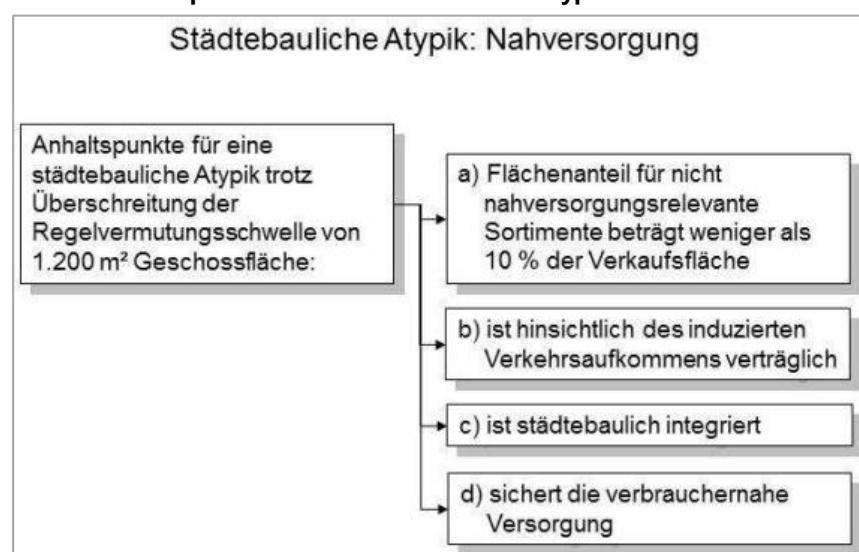
www.cima.de

Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“ zählen (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Diese Vermutungsregel kann allerdings widerlegt werden, wenn ein Vorhaben trotz Überschreiten der 800 m²-Schwelle die genannten Auswirkungen nicht erwarten lässt.

Mit diesem Sachverhalt hat der „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ (beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017) detailliert auseinandergesetzt. Demzufolge „verbietet sich eine lediglich an der Größe der Verkaufsfläche und der Geschossfläche anknüpfende schematische Handhabung. Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind“ (a.a.O. S. 7).

Nachfolgend wird daher nach den Vorgaben des Leitfadens geprüft, ob das vorliegende Vorhaben aufgrund „der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Vorhabentyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrundegelegt hat“ (a.a.O. S. 8).

Abb. 1: Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik bei Lebensmittelmärkten



Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017

1.1 Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen klassischen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt). Solche Märkte weisen üblicherweise einen deutlichen Schwerpunkt im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie im Nebensortiment Drogeriewaren auf. Nach Schätzungen der cima, die auf Betriebsvergleichen in Mecklenburg-Vorpommern beruhen, ist davon auszugehen, dass von den geplanten rd. 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche etwa 85 % (rd. 1.275 m²) auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen und weitere rd. 10 % (rd. 150 m²) auf das Nebensortiment Drogeriewaren. Auf sonstige Randsortimente entfallen somit in der Summe nur rd. 5 % der Verkaufsfläche (rd. 75 m²).

Somit kann als gesichert gelten, dass der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente bei weniger als 10 % liegen würde.

1.2 Induziertes Verkehrsaufkommen

Der Vorhabenstandort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage nahe der B 111. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ostseebad Koserow (cima, 2022) fand bereits eine detaillierte Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen im Stadtgebiet statt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine direkte Lage an der B 111 nicht in Frage kommt, da der Standort dann nicht städtebaulich integriert wäre und nicht in maßgeblichem Umfang eine fußläufige Versorgungsfunktion übernehmen könnte. Andererseits kommt eine noch zentralere Lage im Siedlungskern nicht in Frage, da dies die Hauptstraße oder die angrenzenden Nebenstraßen überlasten würde.

Der Standort an der südlichen Hauptstraße, unweit der B 111, stellt daher den besten Kompromiss zwischen fußläufiger Erreichbarkeit einerseits und Pkw-Erreichbarkeit andererseits dar. Durch die integrierte Lage soll ein möglichst hoher Anteil zu Fuß gehender und radfahrender Kundschaft erreicht werden, was im Umkehrschluss das Pkw-Aufkommen reduzieren soll.

Mit der Frage des induzierten Verkehrsaufkommens hat sich eine verkehrstechnische Untersuchung¹ detailliert auseinandergesetzt. Die darin angestellte Leistungsfähigkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, „dass an allen Knotenpunkten grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in beiden Spitzenstunden gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Vorhaben erzeugt, nicht über die bestehenden Kapazitäten hinaus beeinträchtigt. Zu den Spitzenstunde am Vor- und Nachmittag ergeben sich jeweils die

¹ HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Koserow, Juli 2023

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs von A bis C. Es liegen zusätzliche Kapazitätsreserven vor“ (a.a.O. S. 25).

Somit geht aus der verkehrstechnischen Untersuchung klar hervor, dass das Vorhaben hinsichtlich des induzierten Verkehrs keine schädlichen Auswirkungen erwarten lässt.

1.3 Städtebauliche Integration

Gemäß dem Leitfaden kann die „Lage eines Vorhabenstandorts innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs kann ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Atypik sein [...]. Großflächige Lebensmittel Märkte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet und damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Die städtebauliche Integration dieser Märkte ist das Gegenteil zu der Vorstellung nicht integrierter Vorhaben, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegt“ (a.a.O. S. 10).

Bereits im kommunalen Einzelhandelskonzept (2022) wurde dargelegt, dass mit der Supermarktansiedlung konzeptionell das Ziel verfolgt wird, eine Verbesserung der Versorgungssituation für die Wohnbevölkerung und die Urlaubsgäste zu erreichen, ohne überörtlich Kaufkraft abzuziehen (Vgl. EHK 2022, Kap. 3.1).

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich zweifelsfrei um eine städtebaulich integrierte Lage.

1.4 Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

Nach den Kriterien des Leitfadens ist die verbrauchernahe Versorgung dann sichergestellt, wenn das Einzelhandelsprojekt durch seine Kaufkraftbindung nicht die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet. „Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Dies wird der Fall sein, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und das Vorhaben fußläufig erreichbar ist. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus. Dazu sollte im Nahbereich durch eine Mindestbevölkerung ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden sein“ (a.a.O. S. 10).

Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs („Ortszentrum Koserow“). Der Standort ist aus dem südlichen Teil des Koserower Kernsiedlungsbereichs fußläufig erreichbar und bietet darüber hinaus positive Synergieeffekte durch die räumliche Nähe zu den benachbarten Einkaufseinrichtungen (vgl. EHK 2022, S. 27).

Der Leitfaden führt außerdem aus, dass „der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren“ kann (a.a.O. S. 10.). Im

ländlichen Raum kann daher „eine Entfernung von bis zu 2.500 m“ in Betracht kommen (ebd.). Im vorliegenden Fall spricht dies dafür, dass – entsprechend der beabsichtigten Versorgungsfunktion – das gesamte Gemeindegebiet von Koserow als Nahbereich anzunehmen ist.

Die Realisierung des Standortes zielt darauf ab, für die Wohnbevölkerung und die Urlaubsgäste im gesamten Gemeindegebiet eine möglichst gut erreichbare Versorgung sicherzustellen. Für die direkt angrenzenden Wohngebiete ist der Standort fußläufig erreichbar, für weiter entfernt liegende Siedlungsbereiche stellt die verkehrsgünstige Lage eine möglichst gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, Pkw oder ÖPNV sicher.

Im Ergebnis dient das Vorhaben eindeutig der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Koserow.

1.5 Fazit zur Prüfung der städtebaulichen Atypik:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Planvorhaben aufgrund seiner integrierten Lage und der klaren Ausrichtung auf die örtliche Versorgung alle Kriterien einer städtebaulichen Atypik erfüllt.

Nachfolgend ist daher der zweite Prüfschritt, die Untersuchungen der Auswirkungen im Einzelfall, anzuschließen.

2 Prüfung der Auswirkungen im Einzelfall

Wenn, wie oben geschehen, im ersten Prüfschritt eine städtebauliche Atypik nachgewiesen wurde, soll sich nach den Vorgaben des Leitfadens im zweiten Schritt eine Überprüfung der Auswirkungen im Einzelfall anschließen.

Diese Überprüfung hat mit der Auswirkungsanalyse der cima vom 12.05.2023 bereits stattgefunden. Die Auswirkungsanalyse kam zu dem Ergebnis, „dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche an der Hauptstraße im Ostseebad Koserow [zwar] zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde“, dass jedoch „an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass weder zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht wären noch die Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden würden“ (a.a.O., S. 21).

Dieses Ergebnis bedeutet gleichzeitig, dass die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als widerlegt betrachtet werden kann.

3 Ergebniszusammenfassung

Die zweistufige Prüfung nach den Vorgaben des Leitfadens der Fachkommission Städtebau hat ergeben, dass es sich bei dem geplanten Supermarkt an der Hauptstraße/ Kölpinseer Weg im Ostseebad Koserow um einen sog. städtebaulich atypischen Lebensmittelmarkt handelt. Das bedeutet, dass der Supermarkt trotz seiner Verkaufsfläche von mehr als 800 m² überwiegend auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Ostseebad Koserow (einschließlich der Urlaubsgäste) ausgerichtet sein würde und keinerlei Wirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs erwarten ließe, auf welche der Gesetzgeber mit der Norm des § 11 Abs. 3 BauNVO abgezielt hat.

Mit freundlichen Grüßen



Mark Hädicke
Projektleiter

Berlin, 26.09.2024