

280099/19 Anlage 10

Stadt+Handel · Hörder Hafestraße 11 · 44263
Rewe Markt GmbH - Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow

Stadt+Handel
Beckmann und Föhler
Stadtplaner PartGmbH
Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
info@stadt-handel.de
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Partner
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhler,
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE

Standort Dortmund
Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Stellungnahme | Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter - Magdeburg

Dortmund, den 12. April 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden nehmen wir Bezug auf die durch die GMA erstellte Stellungnahme zur „Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Magdeburg, Sankt-Josef-Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 23.11.2018¹.

In diesem Zusammenhang wurden seitens Stadt + Handel die folgenden Kernaspekte identifiziert, auf welche im Folgenden nochmals dezidiert eingegangen wird

- (1) Umgang mit REWE-Erweiterung am Standort Olvenstedter Stern;
- (2) Umsatzprognose und wirtschaftliche Auswirkungen.

Gemäß Stellungnahme der GMA ist für den geplanten EDEKA-Lebensmittelmarkt von einer deutlich unterdurchschnittlichen Flächenleistung von 4.000 Euro/m² VKF auszugehen. Unter Berücksichtigung dieser deutlich reduzierten Flächenleistung sowie unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des REWE-Marktes im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern um rd. 800 m² VKF sind nach der GMA-Stellungnahme im Ergebnis deutlich niedrigere Umsatzumverteilungsquoten durch das Planvorhaben zu erwarten (vgl. GMA 2019, S. 4). Diese Aussage ist nach Auffassung von Stadt + Handel – wie nachfolgend begründet – zu revidieren.

(1) Umgang mit REWE-Erweiterung am Standort Olvenstedter Stern

Im Rahmen einer planungsrechtlichen Prüfung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind – wie im VG Stadt + Handel 2018 dargestellt – sowohl die faktischen Gegebenheiten, als auch planungsrechtlich abgesicherte perspektivische Marktveränderungen im Untersuchungsraum zu berücksichtigen. Für die geplante Erweiterung des REWE-Marktes im ZVB NVB

¹ Im Folgenden als *VG Stadt + Handel 2018* bezeichnet.

Marktbreite/Olvenstedter Stern liegt gegenwärtig lediglich eine positiver Bauvorbescheid vor. Bei dem vorgenannten Vorhaben handelt es sich daher nicht um eine planungsrechtlich abgesicherte und somit im Sinne einer planungsrechtlichen Prüfung gemäß § 11 Abs. 3 zu berücksichtigende Entwicklung. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass im Falle einer Umsetzung des Planvorhabens die ohnehin schon stark ausgeprägte Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 0,58 m² VKF NuG/EW² sowie deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelvollsortiment von 0,37 m² VKF NuG/EW³) nochmals intensiviert und die bestehenden Entwicklungspotenziale weiter reduziert würden. Darüber hinaus ist eine Realisierung der REWE-Erweiterung (in der bisher angedachten Form) unter Berücksichtigung der mit dem Planvorhaben einhergehenden deutlichen Intensivierung der Wettbewerbssituation zu hinterfragen.

Dem Hinweis einer Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des REWE-Marktes im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern wird demnach nicht gefolgt.

(2) Umsatzprognose und wirtschaftliche Auswirkungen

Aufgrund der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geht die GMA für den in Rede stehenden Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) von einer deutlich unterdurchschnittlichen betreiberspezifischen Flächenleistung von max. 4.000 €/m² VKF aus. Gleichzeitig liegt der Umsatzanteil für den Lebensmittelbereich bei derartig dimensionierten Supermärkten wie dem Planvorhaben gemäß GMA bei ca. 85 – 90 % und somit oberhalb des von Stadt + Handel angenommenen Anteils von rd. 80 % (vgl. GMA 2019, S. 4). Selbst unter Annahme einer durch die GMA empfohlenen – deutlich unterdurchschnittlichen – Flächenleistung von max. 4.000 €/m² VKF liegt die Umsatzprognose für den Lebensmittelsupermarkt im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit im Bereich des von Stadt + Handel hergeleiteten Umsatzwertes. Der von der GMA herangezogene höhere Umsatzanteil für den Lebensmittelbereich nivelliert in diesem Fall die angesetzte niedrigere Flächenproduktivität.

Im Ergebnis steht eine von der GMA hergeleitete Umsatzprognose für den Lebensmittelsupermarkt im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 5,6 Mio. Euro (vgl. GMA 2019, S. 3). Der Umsatzwert weicht damit nur marginal von der

² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

³ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,25 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Umsatzprognose von Stadt + Handel, die für den Lebensmittelsupermarkt bei rd. 5,7 Mio. Euro liegt, ab (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 30).

Ergänzend ist zu betonen, dass die GMA von einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum ausgeht, in deren Folge ein rückläufiges Bevölkerungspotenzial in die grundsätzlich steigende Pro-Kopf-Ausgabeentwicklung einzubeziehen ist (vgl. GMA 2019, S. 3). Dieser Argumentation folgend, wäre aufgrund geringerer zusätzlicher Kaufkraftpotenziale (Stadt + Handel geht im Gutachten von einer leicht positiven Einwohnerentwicklung von rd. 1,6 % bis Ende 2022 aus (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 16) eine weitere Intensivierung der im VG Stadt + Handel 2018 dargestellten städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten. Da die Kaufkraftentwicklung im Wesentlichen durch eine generelle Zunahme der Kaufkraft bis 2022 (+ rd. 4,9 %) beeinflusst wird, ist unter Annahme eines leichten Bevölkerungsrückgangs nur eine marginale Intensivierung der städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten.

Im Kontext der durch die GMA dargelegten Eingangsparameter zur Umsatzprognose (Flächenproduktivität, Umsatzanteile Lebensmittelbereich, Einwohner- und Kaufkraftentwicklung) sind in der Zusammenschau der Aspekte keine wesentlich reduzierten Umsatzumverteilungsquoten durch das Planvorhaben gegenüber dem VG Stadt + Handel 2018 anzunehmen.

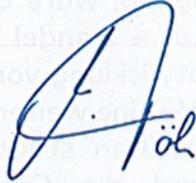
Zusammenfassung:

Wie dargestellt ist dem Hinweis einer Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des REWE-Marktes im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern aus fachlicher Sicht nicht zu folgen. Darüber lassen sich im Kontext der dargelegten Umsatzprognose der GMA, die sich im Ergebnis mit der Umsatzdarstellung von Stadt + Handel nahezu deckt, keine geringeren Umsatzumverteilungsquoten durch das Planvorhaben auf die Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum ableiten.

Eine seitens der GMA empfohlene Verkaufsflächenreduzierung des Lebensmittelvollsortimenters auf rd. 1.400 m², die sich vornehmlich durch die Annahme einer geringeren Flächenleistung sowie der Beachtung der geplanten REWE-Erweiterung im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern begründet, kann nach Auffassung von Stadt + Handel demnach nicht gefolgt werden. Zumal der Gutachter auch unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Verkaufsflächenreduzierung weiterhin von Auswirkungen insbesondere für den ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid und den dort angesiedelten REWE-Markt (Umsatzumverteilungen von über 10 %) ausgeht (vgl. GMA 2019, S. 6).

Vielmehr konnte durch Stadt + Handel im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung für den Lebensmittelvollsortimenter von rd. 900 bis max. 1.200 m² abgeleitet werden.⁴

Dortmund, den 12. April 2019



Dipl.-Ing. Marc Föhler.

⁴ Vgl. Stadt + Handel (2019): Herleitung einer verträglichen/tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung für einen Lebensmittelvollsortimenter in Magdeburg, Sankt-Josef-Straße.