



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

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

MT Projekt

Jöllnbecker Straße 71

33613 Bielefeld

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

**Antwort auf Stellungnahmen zur Bauleitplanung der Stadt Laatzen –
78. Änderung für den Bereich des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen
Kronsbergstraße“**

Lübeck, 23. Oktober 2017

Sehr geehrter Herr Terlutter,

in der Stadt Laatzen laufen derzeit Planungen zum Neubau eines Sonderpostenmarktes sowie einer Verlagerung eines Lebensmittel-discounters mit Verkaufsflächenerweiterung am Standort Kronsbergstraße/Hildesheimer Straße. Diese wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse geprüft. Sie baten uns vor dem Hintergrund der diese betreffenden Stellungnahmen der IHK Hannover vom 28. September 2017 sowie der Region Hannover vom 29. September 2017 um eine Antwort.

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Auf die folgenden Punkte möchten wir näher eingehen:

Zur Stellungnahme der IHK Hannover, 28.09.2017:

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes bzw. der gutachterlich angenommenen Flächenleistungen kommen wir zu folgender Bewertung: Die Berechnungen im Verträglichkeitsgutachten weisen für den Aldi-Markt mit knapp unter bzw. knapp über 10 Prozent Umsatzumlenkung grenzwertige Umverteilungswirkungen lediglich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Alt-Laatzen“ aus. Allerdings sehen wir bei Betrachtung der zugrunde gelegten Flächenproduktivität vor allem bezogen auf den Aldi-Markt Erläuterungs- bzw. Ergänzungsbedarf.

Mit 4.324 Euro/m² für den neuen Gesamtmarkt von Aldi setzt der Gutachter Flächenleistungen für den neuen Markt an, die sowohl deutlich unter der Flächenleistung des Altstandortes als auch weit unter dem Aldi Nord-Durchschnitt liegen. So liegt der Durchschnittswert laut "Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounters in Deutschland im Jahr 2016" bei 6.010 Euro Nettoumsatz pro Quadratmeter (Quelle: EHI, Köln, in: Handelsdaten.de). Insofern stellt die gewählte Flächenleistung keinen "worst-case-Ansatz" dar. Bei anteiliger Anrechnung projektrelevanter Umsätze mit reduziertem Umsatzsteuersatz (Food + Nonfood I = periodischer Bedarf) bzw. ohne reduzierten Umsatzsteuersatz (Nonfood II = aperiodischer Bedarf) würde sich nach unseren Berechnungen die Brutto-Flächenleistung (entsprechend einer angenommenen Umsatzaufteilung von: 85 % Food + Nonfood I und 15 % Nonfood II) auf rund 6.540 Euro/m² VF erhöhen.

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

Für den Aldi-Altstandort führt der Gutachter eine Flächenleistung von 5.067 Euro/m² für das Gesamtobjekt an. In den Trade Dimensions-Daten errechnet sich aus Umsatz und Verkaufsfläche des bestehenden Aldi-Marktes aber mit 7.504 Euro/m² für den Gesamtmarkt bzw. 6.837 Euro/m² für den periodischen Bedarf an diesem Standort eine weit höhere Flächenleistung, als sie im Gutachten sowohl für den Altstandort als auch für das neue Vorhaben in Ansatz gebracht wird. Aufgrund der erheblichen Diskrepanzen der Daten für den Aldi-Markt müssen unserer Auffassung nach die Auswirkungen (Beeinträchtungsverbot) neu justiert werden. Die für den Action-Markt angenommene Flächenleistung von 1.875 Euro/m² VF halten wir im Vergleich mit anderen Gutachten zu "Sonderpostenmärkten" gerade noch für plausibel, auch wenn die Markt-Konzepte sich in Teilen unterscheiden können.

Zur Stellungnahme der Region Hannover, 21.07.2017:

Das Beeinträchtungsverbot soll verhindern, dass „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ durch neue Einzelhandelsgroßprojekte wesentlich beeinträchtigt werden (2.3 Ziffer 08 LROP). Trotz des Standortes innerhalb eines der beiden zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Laatzen und innerhalb eines im RROP festgesetzten Versorgungskerns für Alt-Laatzen ist aufgrund des Umfangs an Verkaufsfläche nicht zweifelsfrei ausgeräumt, dass von dem geplanten Gesamtvorhaben keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen im Sinne des LROP zu erwarten sind. Die Umsatzprognose fällt für einen Lebensmittelmarkt und insbesondere für einen Lebensmitteldiscounter unverhältnismäßig niedrig aus. Zur Klärung der Frage, ob das Beeinträchtungsverbot und auch das Kongruenzgebot eingehalten werden, ist es unumgänglich im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens eine maximale Betrachtung (Worst-Case-Analyse) mit realistischen Werten durchzuführen, bzw. darzulegen, aus welchen konkreten Gründen diese niedrigen Flächenleistungen angesetzt wurden.

Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet orientieren. Diese wurden auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebs-typen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt.

Berücksichtigt wurden entsprechend nicht allein die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber, sondern darüber hinaus im Wesentlichen auch die örtliche Wettbewerbs- und Nachfragesituation.

Die Stadt Laatzen verfügt über ein gutes Lebensmittelangebot. Wie im Einzelhandelskonzept der Stadt Laatzen belegt, lag auf gesamtstädtischer Ebene im Jahr 2014 eine Einzelhandelszentralität im Lebensmitteleinzelhandel von 106 vor (vgl. EHK Laatzen, cima 2015).

Auf den Stadtteil Alt-Laatzen bezogen lag diese im periodischen Bedarf sogar bei 215. Damit übersteigt das Angebot die örtliche Nachfrage.

Damit befindet sich der im Verträglichkeitsgutachten geprüfte Betrieb Aldi bereits heute in einem starken Wettbewerbsfeld und wurde entsprechend diesen Voraussetzungen bewertet.

Zudem wurde das Nachfragepotenzial in der Stadt Laatzen in die Bewertung der Einzelhandelssituation einbezogen. Die Bevölkerung

der Stadt Laatzen verfügt mit einer Kaufkraftkennziffer von 98,4¹ über eine unterdurchschnittliche Kaufkraft.

Aufgrund der genannten Wettbewerbs- und Nachfragesituation ist auch eine immense Steigerung des Umsatzes bei einer Verkaufsflächenerweiterung – auch bei Betrachtung im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes - nicht möglich.

Da mit steigender Verkaufsfläche die Flächenproduktivität sinkt, ist für die Bewertung der Flächenproduktivität einer Verkaufsflächenerweiterung eine durchschnittliche Flächenproduktivität bezogen auf einzelne Gesamtmärkte, die die Wettbewerbssituation nicht betrachten, nicht maßgeblich.

Für die von der IHK genannten Werte ist anzumerken, dass sie sich auf deutlich kleinere Märkte beziehen. Für Aldi wird eine durchschnittliche Marktgröße von rd. 805 qm angegeben².

Der von der cima zugrunde gelegte Mehrumsatz i.H.v. 2,62 Mio. € entspricht einer Umsatzsteigerung von rd. 43 %. Nach Einschätzung der cima ist dies eine Betrachtung im Sinne des Worst-Case-Ansatzes.

In dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten wurden die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ermittelt und geprüft, ob schädliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO identifizierbar sind.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch das Planvorhaben allenfalls absatzwirtschaftliche Effekte zu erwarten sind, die jedoch eindeutig keine negativen städtebaulichen Folgen hätten. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung kann ausgeschlossen werden.

Es wurde aufgezeigt, dass durch die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes sowie der Neuansiedlung eines ACTION-Marktes und einer Bäckerei im **ZV Nebenzentrum Alt-Laatzen** im vorhabenrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von 12,8 % erreicht wird. Das Umsatzumverteilungsvolumen liegt hier bei 0,68 Mio. €. Insbesondere die beiden Anbieter NETTO MARKEN-DISCOUNT und MAVI MARKET sind von Umsatzumverteilungseffekten betroffen.

Auch in den vorhabenrelevanten Sortimenten Schreibwaren, Spielwaren und Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat werden abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 13,5 % erreicht. Hier sind insbesondere die Anbieter TEDI und ROSSMANN von Umsatzumverteilungseffekten betroffen. Die absolute Umsatzumverteilung liegt in diesen Sortimenten allerdings bei max. 0,02 Mio. €, verteilt auf mehrere Anbieter.

¹ Mb research Wert für 2017

² EHI/Statista Wert für 2015

Es ist hierbei zu beachten, dass sich der Vorhabenstandort ebenfalls innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs befindet, sodass nicht davon auszugehen ist, dass eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des ZV Nebenzentrum Alt-Laatzen erfolgen würde. Im Gegenteil würde die Funktionsfähigkeit des Zentrums mittel- bis langfristig gesichert. Somit unterbleibt ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf städtebauliche Auswirkungen.

Selbst durch eine noch höhere Bewertung der zusätzlichen Verkaufsflächenleistung des Aldi-Marktes würde lediglich im ZV Nebenzentrum Alt-Laatzen die Umverteilungsquote im (schon jetzt aufgezeigten) abwägungsrelevanten Bereich liegen. Ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf städtebauliche Auswirkungen unterbleibt auch in diesem Falle aus genannten Gründen. Aufgrund der Tatsache, dass sich der Vorhabenstandort ebenfalls innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs befindet, ist mittel- bis langfristig dagegen indes von einer Stärkung des Zentrums auszugehen. Die Ansiedlung im geprüften Maße führt zu einer Attraktivierung des Zentrums in einem Bereich, der heute untergenutzt ist. Städtebaulich und funktional wird durch die Ansiedlung also mittel- bis langfristig eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs erzielt werden können.

Wir halten daher unsere im Gutachten dargestellten Empfehlungen aufrecht.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Kremming
Projektleiter und Partner