



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadt Gütersloh
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Berliner Str. 70
33330 Gütersloh

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 16. März 2021

Stellungnahme zur Verträglichkeit der Neuaufstellung des Elli-Markts in Gütersloh-Avenwedde

Sehr geehrter Damen und Herren,

Sie baten uns um eine gutachterliche Einschätzung zu einem Vorhaben im bipolaren Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof. Gern führen wir dies nachfolgend aus.

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Dr. Lademann & Partner haben im Jahr 2017 eine Verträglichkeitsanalyse für ein Einzelhandelsvorhaben im Gütersloher Sozialraum Avenwedde-Bahnhof erarbeitet. Im Jahr 2017 kamen die Gutachter zum Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Elli-Markts mit bis zu 1.600 qm VKF und des Nonfood-Markts mit bis zu 799 qm VKF umsetzbar ist.

Nach Einschätzung des Vorhabenträgers haben sich seit Gutachtenerstellung allerdings deutliche Veränderungen vollzogen, aus denen sich für den Elli-Verbrauchermarkt eine (deutlich) größere verträgliche Vorhabendimensionierung als im Jahr 2017 ermittelt begründen lässt.

Dr. Lademann & Partner wurden gebeten den Sachverhalt zu prüfen, ob auf Basis etwaiger signifikanter veränderter Rahmenbedingungen eine abweichende Dimensionierung als begründbar erscheint. Auch wird eine Aussage dazu getätigt, ob die Notwendigkeit erkennbar ist, das bestehende Verträglichkeitsgutachten grundlegend zu aktualisieren.

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



Auswertung der Eingangsdaten im Gutachten auf Aktualität

Hinsichtlich der Einwohnerentwicklung im erweiterten Untersuchungsraum zeigt der Zeitreihenvergleich (2016–2021), dass sich nach Angaben der Stadt Gütersloh die Einwohnerzahlen für die Sozialräume Avenwedde-Bahnhof, Friedrichsdorf und Isselhorst leicht positiv entwickelt haben (+1,6 % bzw. +0,4 % p.a.). Der tatsächliche Trend entspricht dabei den seinerzeit im Gutachten von Dr. Lademann & Partner getroffenen Annahmen.

Die Pro-Kopf-Ausgaben für periodische Sortimente sind in den letzten Jahren gestiegen. Das Nachfragepotenzial ist im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2021 um etwa +7 %-Punkte höher zu bewerten, als im Jahr 2017. M.a.W.: Der örtliche Handel kann von tendenziell günstigeren Rahmenbedingungen profitieren.

Die kleinräumigen Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet und damit das für das Vorhaben zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen sind auf mittelfristiger Sicht per Saldo stabil. Konkrete Wohnbaumaßnahmen bestehen nur direkt am Vorhabenstandort (64 Wohneinheiten).¹

In der vorliegenden Kurzeinschätzung wurden keine neuerlichen Bestandserhebungen durchgeführt, so dass keine Aussagen zu Bestandszu- und -abgängen oder zu den veränderten Auswirkungen des Vorhabens vorgenommen werden können. Eine signifikante Bestandsveränderung ist jedoch hinsichtlich der Wettbewerbsstandorte im Wirkungsraum nicht zu erkennen.

Zusammenfassend lässt sich schlussfolgern, dass es durch die Entwicklungen der vergangenen Jahre zu einer Stärkung der bestehenden Standorte des periodischen Einzelhandels gekommen ist. Die geprüfte Neuaufstellung von Elli würde insofern tendenziell zu geringeren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen.

Auswirkungen der Veränderungen der Eingangsdaten im Gutachten auf Aktualität

Auch im Jahr 2021 kann festgehalten werden, dass die hohen ermittelten absatzwirtschaftlich Umsatzumverteilungsquoten in Zone 1 keine städtebauliche Relevanz besitzen, da die Wirkungen rechnerisch im Nahversorgungszentrum v.a. auf eine Apotheke und einen Bäcker mit geringen Sortimentsüberschneidungen treffen. Neben der Höhe an monetären Umsatzrückgängen ist jedoch die städtebauliche Einordnung des Vorhabens entscheidend. Als wichtiger Bewertungsmaßstab zur Maßstäblichkeit kann neben der Abschöpfungsregel

¹ Die südlich anschließende Wohnbebauung umfasst nach aktuellem Stand der Planung insgesamt 64 Wohneinheiten, davon 40 im Geschosswohnungsbau, 20 in Einfamilienhäusern und 4 in Doppelhaushälften.



(Umsatz-Kaufkraft-Relation von 35 – 50 %, s.u.) der Verkaufsflächenvergleich des Elli-Markts mit den nächstgelegenen Einkaufsalternativen in vergleichbaren Ortsteillagen (ungleich Gütersloher Kernstadt) dienen:

- ZVB Avenwedde-Bahnhof
 - Periodischer Bedarf ZVB gesamt: ca. 1.100 qm VKF
 - Elli:
 - Aktuell: ca. 1.000 qm GVKF
 - Planung: ca. 2.000 qm GVKF (nahezu +100 %)
- ZVB Friedrichsdorf
 - Periodischer Bedarf ZVB gesamt: ca. 1.200 qm VKF
 - Jibi: < 1.200 qm GVKF
- ZVB Isselhorst
 - Periodischer Bedarf ZVB gesamt: ca. 800 qm VKF
 - Edeka: < 800 qm GVKF

Auch im Jahr 2021 kann geschlussfolgert werden, dass bei einer angestrebten Vorhabendimensionierung von bis zu 2.000 qm GVKF vor allem der Jibi-Markt in Friedrichsdorf (< 1.200 qm GVKF) sowie der Edeka-Markt in Isselhorst (< 800 qm GVKF) deutlich unter Druck gerieten. Diese Magnetbetriebe und prägenden Nahversorger für den jeweiligen Ortsteil verfügen über keine signifikanten Erweiterungsmöglichkeiten, so dass städtebaulich negative Wirkungen bei einer größeren Dimensionierung des geprüften Vorhabens als max. 1.600 qm GVKF erwartbar sind.

Auch in Bezug auf die im Jahr 2017 bereits untersuchte Marktstellung des Vorhabens anhand der sog. Abschöpfungsquote würde im Lichte des 700 m-Radius auch unter Würdigung der positiveren Rahmendaten der Wert bei > 50 % liegen und auf signifikante wettbewerbliche Effekte weisen. Da Kunden ihren Lebensmitteleinkauf in mehreren Geschäften decken, kann nach Einschätzung des Gutachters nicht erwartet werden, dass das Vorhaben nach Neuaufstellung in der Lage sein wird, die Kaufkraft im Ortsteil im hohen Maße zu halten. Als Obergrenze setzen Dr. Lademann & Partner in Anlehnung an das vom Rat der Stadt Gütersloh beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept im 700 m-Radius eine Nachfrageabschöpfung von max. 50 % an. Das Vorhaben von 1.600 qm VKF fügt sich im Jahr 2017 noch knapp in diese Spannbreite ein.



Fazit zur Anwendungstauglichkeit des Gutachtens aus 2017

Wenngleich sich die Eingangsdaten des Gutachtens seit der Begutachtung im Jahr 2017 leicht verändert haben, kommen Dr. Lademann & Partner zum Ergebnis, dass grundlegend abweichende Schlussfolgerungen nicht erwartbar sind. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund begründet, dass die Stadt Gütersloh in ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Maßstäblichkeit von Vorhaben anstrebt. Bei Umsetzung eines größeren Verbrauchermarkts würde dieser Maßstab in Bezug auf den Sozialraum Avenwedde-Bahnhof resp. auf die Einzugsgebietszone 1 offensichtlich nicht mehr gewahrt. Das Vorhaben verstößt bei einer größeren Dimensionierung gegen die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh.

Aus gutachterlicher Sicht ist nach wie vor auf eine nachhaltige Absicherung des Magnetbetriebs des Nahversorgungszentrums Avenwedde-Bahnhof hinzuwirken. Dabei sind weiterhin die veränderten Flächenansprüche im Lebensmitteleinzelhandel und speziell bei Vollsortimentern zu berücksichtigen. Die in 2017 gutachterlich empfohlene Dimensionierung des Vorhabens mit einer betreiberübergreifend marktüblichen Größe von 1.600 qm GVKF² trägt dazu bei, die örtliche Nahversorgung qualifiziert abzusichern, ohne die Entwicklungsperspektiven der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche zu beschneiden. Eine deutlich größere Dimensionierung des Verbrauchermarkts ist wie oben aufgezeigt aufgrund der örtlichen Situation nach wie vor nicht herleitbar.

Wir hoffen, Ihnen mit der vorliegenden gutachterlichen Einschätzung weitergeholfen zu haben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling

Dr. Lademann & Partner GmbH

² Maßstab ist die Verkaufsfläche gemäß Rechtsprechung, d.h. ohne Verzehrbereiche von Lebensmittelhandwerk oder Gastronomie im Vorkassen-Bereich resp. durch Dienstleistungen genutzte Bereiche. Es wird empfohlen die den Konzessionären zugeordneten Verkehrsflächen ebenfalls maßstäblich zu dimensionieren.