

Stadt+Handel · Hörder Hafenstraße 11 · 44263 Dortmund

MT Projekt
Herrn Michale Terlutter
Wilhelm-Busch-Straße 33
33415 Verl

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

Geschäftsführung
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhler

Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-
nummer HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 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

Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarkts in Lotte-Wersen, Gärtnerweg/Atterstraße, Stadt + Handel 09. Oktober 2020 | hier: absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch Änderung der Betriebsform des Planvorhabens (p203107)

Dortmund, 04. Mai. 2022

Sehr geehrter Herr Terlutter,

Sie baten um eine Stellungnahme im Kontext der von Stadt + Handel verfassten *Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarkts in Lotte-Wersen, Gärtnerweg/Atterstraße* (Stand 09.10.2020)¹.

In der Auswirkungsanalyse S+H Lotte-Wersen 2020 wurde ein Planvorhaben in Form eines Lebensmittelsupermarkts des Betreibers EDEKA Minden-Hannover in der Betriebsausprägung eines EDEKA Bedientheken-Markts (vgl. S+H Lotte-Wersen 2020, Kapitel 5.2) bzgl. der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen geprüft und bewertet. Nach aktuellen Planungen des potenziellen Betreibers EDEKA Minden-Hannover ist nun für den Betrieb kein Bedientheken-Konzept mehr vorgesehen, der Betrieb soll als klassischer Lebensmittelsupermarkt mit Bedientheken (Wurst-/Fleischtheke, ggf. auch Käse und Fischtheke) betrieben werden. Die Umstellung des Betriebskonzepts mit Bedientheken hat unmittelbare Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Planvorhabens. Sie baten daher um eine fachgutachterliche Einschätzung zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Lebensmittelsupermarkts mit Bedientheken, die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens verbleibt weiterhin bei 799 m².

DATENGRUNDLAGEN

Für die fachgutachterliche Einschätzung zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Lebensmittelsupermarkts mit Bedientheken wird auf die Datengrundlagen S+H Lotte-Wersen 2020

zurückgegriffen. Es erfolgt im Rahmen dieser Stellungnahme keine Aktualisierung der Datengrundlagen der Auswirkungsanalyse².

UMSATZPROGNOSE LEBENSMITTELSUPERMARKT MIT BEDIENTHEKEN

Für das Planvorhaben in der Betriebsform eines Bedienungslos-Marktes wurde im S+H Lotte-Wersen 2020 eine Flächenleistung von max. 4.000 Euro/m² VKF (vgl. ebenda, Kapitel 5.2) abgeleitet. Ein Bewertungsaspekt, der zu der Annahme einer im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers EDEKA³ unterdurchschnittlichen Flächenleistung des Planvorhabens führte, war die Absenz von Bedientheken im Planvorhaben (vgl. S+H Lotte-Wersen 2020, Kapitel 5.2).

Auf Basis der Berechnungsgrundlagen S+H Lotte-Wersen 2020 ist unter Berücksichtigung der weiteren Aspekte zur Ableitung der Umsatzprognose für das Planvorhaben gemäß S+H Lotte-Wersen 2020 (vgl. ebenda, Kapitel 5.2) davon auszugehen, dass das Planvorhaben als Lebensmittel-supermarkt mit Bedientheken eine Flächenleistung von **max. 4.400 Euro/m² VKF (Worst Case)** erreichen kann. Somit ergibt sich für das Planvorhaben im untersuchungsrelevanten **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bei einer sortimentsspezifischen VKF von 639 m² eine **sortimentsspezifische max. Umsatzprognose von max. 2,8 Mio. Euro**.

Die Umsatzprognose für einen Lebensmittelsupermarkt mit Bedientheken liegt somit um **weniger als 0,3 Mio. Euro höher** als die Umsatzprognose, welche für den ‚Bedienungslos-Markt‘ im S+H Lotte-Wersen 2020 (rd. 2,6 Mio. Euro, vgl. ebenda Tabelle 14, S. 39) ermittelt wurde.

ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN LEBENSMITTELSUPERMARKT MIT BEDIENTHEKEN

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen stellen sich für den Lebensmittelsupermarkt mit Bedientheken unter Berücksichtigung der sortimentsspezifischen Umsatzprognose i. H. v. rd. 2,8 Mio. Euro wie folgt dar:

² Einwohner, Kaufkräfte, Bestandsdaten, Umsätze etc. – der Datenstand ist demnach identisch zu den entsprechenden Angaben und Grundlage S+H Lotte-Wersen 2020.

³ Rd. 4.460 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen GVKF von 1.234 m²; Quelle: Hahn Retail Estate Report 2019/2020.

Tabelle 1: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Lotte	OZ Alt-Lotte	13,1	0,1	1
	OZ Wersen	2,7	0,2	8
	sonstige Lagen*	3,5	0,2	7
Osnabrück	NVZ An der Blankenburg	11,0	0,1	1
	NVZ Eversburger Platz	4,3	0,2	6
	NVZ Landwehrstraße	5,5	0,2	4
	SO Kurt-Schumacher-Damm	24,9	0,1	1
	SO Pagenstecherstraße	17,1	0,1	1
	sonstige Lagen	29,0	0,3	1
Wallenhorst	ZVB Ortskern Wallenhorst inkl. Ergänzungsbereich	12,3	0,1	1
	NVZ Hollage	6,6	0,1	2
	NVZ Lechtingen	17,4	0,3	2
Westerkappeln	OZ Westerkappeln	20,6	0,2	1
	sonstige Lagen	3,4	0,1	2
Für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			~ 0,3	
GESAMT**		171,4	2,8	-

Grundlage: S+H Lotte-Wersen 2020; * ohne Planvorhaben; ** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Durch das Planvorhaben bzw. den höheren Vorhabenumsatz⁴ resultieren absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die je nach Lage geringfügig höher ausfallen als in S+H Lotte-Wersen 2020 ermittelt.

STÄDTEBAULICHE KURZEINORDNUNG WESENTLICHER ABSATZWIRTSCHAFTLICHER AUSWIRKUNGEN

Wesentliche Veränderungen in den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben sich im Vergleich mit den Ergebnissen S+H Lotte-Wersen 2020 insbesondere für folgende Lagen und deren Bestandsstrukturen:

- **Lotte, OZ Wersen:**
0,2 Mio. Euro (+/-0) bzw. 8 % (+1%)
- **Lotte, Sonstige Lagen:**
0,2 Mio. Euro (+/-0) bzw. 7 % (+1%)

⁴ Weniger als 0,3 Mio. Euro mehr im Vergleich zur Umsatzprognose S+H Lotte-Wersen 2020, s. voranstehend Ausführungen.

- **Osnabrück, NVZ Eversburger Platz:**
0,2 Mio. Euro (+/-0) bzw. 6 % (+1%)

Der Vergleich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Lebensmittel-supermarkts mit Bedientheken mit denen des Bedienungslos-Markts für die drei benannten Lagen verdeutlicht, dass sich die monetären ‚Aufschläge‘ bei den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in einem geringfügigen Bereich – jeweils deutlich unter 0,05 Mio. Euro – bewegen. Die prozentualen Veränderungen – pro Lage jeweils + rd. 1% – ergeben sich insbesondere rundungsbedingt.

Demnach deuten die durch den Lebensmittelsupermarkt mit Bedientheken induzierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche geringfügig höher ausfallen als in S+H Lotte-Wersen 2020 ermittelt, auf eine Wettbewerbsintensivierung hin. Gleichwohl sind die in S+H Lotte-Wersen 2020 erfolgten städtebaulichen Einordnungen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Lagen angesichts der geringen monetär höheren Auswirkungen (jeweils deutlich unter 0,05 Mio. Euro) unverändert aufrecht zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch für das OZ Wersen, in welchem für den maßgeblich von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffenen Lebensmittelsupermarkt Markant durchaus weiterhin Möglichkeiten zur Repositionierung im Wettbewerbsumfeld bestehen.

Vor diesem Hintergrund sind demnach vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen durch einen Lebensmittelsupermarkt mit Bedientheken auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Stadt + Handel verweist explizit darauf, dass die voranstehenden Berechnungen und Bewertungen auf den Datengrundlagen S+H Lotte-Wersen 2020 beruhen. Angebots- und nachfrageseitige Veränderungen seit der Erstellung S+H Lotte-Wersen 2020 sind demnach in dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt.



Marc Föhler - Geschäftsführung
- Geschäftsführung -



Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
- Standortleitung Karlsruhe -