per Email: peter.maag@stutensee.de

GMA
Beratung und Umsetzung

Ein Unternehmen der
Wüstenrot & Württembergische AG

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
Tel. +49 (0) 71 41 / 93 60 – 0
Fax +49 (0) 71 41 / 93 60 – 10
eMail info@gma.biz
http://www.gma.biz

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

Stadt Stutensee
Stadtplanung Bauverwaltung
Herrn Peter Maag
Rathausstraße 3
76297 Stutensee

Unser Zeichen	Durchwahl	eMail	Datum
BE wym	- 13	gerhard.beck@gma.biz	13. Februar 2015

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplanänderungsverfahren „GI/GE Blankenloch-Nord I“

Sehr geehrter Herr Maag,

vielen Dank für die Rückfrage in Sachen Bebauungsplanänderungsverfahren „GI/GE Blankenloch-Nord I“ in der Stadt Stutensee. Die GMA hatte in dieser Sache im Januar 2014 die „Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts und die Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in Stutensee“ vorgelegt. Diesbezüglich ergibt sich vor dem Hintergrund einer geänderten Ausgangslage im Plangebiet die Notwendigkeit, das Gesamtvorhaben im Gewerbegebiet Blankenloch Nord I neu zu bewerten:

- In der im Januar 2014 vorgelegten Auswirkungsanalyse ging die GMA bei ihren Berechnungen bei der Bewertung der Realisierung des Rewe-Marktes (zusammen mit Aldi und dm) von einer Verlagerung des derzeit bereits im Plangebiet ansässigen Rewe-Marktes an den neuen Standort aus. Der Auswirkungsanalyse wurde dabei die Annahme zu Grunde gelegt, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Verlagerungsvorhaben handelt, bei dem der bestehende Markt nicht weiter betrieben wird.
- Nach aktueller Sachstandslage ist jedoch auch nach einer möglichen Verlagerung von Rewe durch den am Altstandort verbleibenden Bestandsschutz von einer erneuten Nutzung des Gebäudes im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen. Insofern wird im Rahmen der hier vorliegenden Stellungnahme das Vorhaben unter Berücksichtigung einer erneuten Wiederbelegung des ehemaligen Rewe-Marktes mit einem Lebensmittelmarkt neu bewertet. De facto würde es sich somit bei dem Vorhaben von Rewe nicht mehr um eine Verlagerung, sondern um eine Neuansiedlung unter Berücksichtigung des Altstandorts als „Bestand“ – wenn auch ggf. betrieben durch einen anderen Anbieter – handeln.

- Zunächst ist in diesem Zusammenhang zu konstatieren, dass sich bezüglich der generellen Parameter wie dem Kundeneinzugsgebiet, der Wettbewerbssituation und der Standortrahmenbedingungen keine wesentlichen Änderungen zum GMA-Gutachten von Januar 2014 ergeben haben. Wesentliche Eingangsparameter sind somit unverändert in die Bewertung des Neubauvorhabens zu übernehmen.
- Bei der Ermittlung des durch das Gesamtvorhaben erzielbaren Umsatzes ist anzumerken, dass bei der Annahme einer Wiederbelegung des Altstandortes die Umsatzleistung des Planvorhabens sich auf einem spürbaren niedrigeren Niveau bewegen würde. Auch der zur Verlagerung vorgesehene Aldi-Lebensmitteldiscounter würde aufgrund des gestiegenen Wettbewerbs deutlich niedrigere Umsatzleistungen zu erwarten haben.
- Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden jedoch bei der hier vorliegenden Neubewertung die im Rahmen des GMA-Gutachtens vom Januar 2014 ermittelten Umsatzleistungen unverändert übernommen. Insofern bleiben die wesentlichen Kenngrößen zur Bewertung des Kongruenzgebotes gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg uneingeschränkt bestehen. Auch das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung einer erneuten Belegung des Altstandortes von Rewe erfüllt mit ca. 89 – 90 % Umsatzherkunft aus Stutensee das Kongruenzgebot deutlich.
- Hingegen ist bei der Bewertung des Beeinträchtigungsverbots eine vollständige Neubewertung vorzunehmen. Dies ist dadurch begründet, dass bei einer Bewertung des in Rede stehenden Vorhabens als „Neubauvorhaben" die Umsatzleistung des bestehenden Marktes nicht bereits als am Standort gebunden bewertet werden kann, sondern ebenfalls gegenüber dem Einzelhandel in Stutensee und dem Umland wirksam wird. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass der ehemalige Rewe-Standort bei einer Neubewertung des Vorhabens ebenfalls im Bestand Berücksichtigung finden muss.
- Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Aldi-Erweiterungsvorhaben zusammen mit dem Neubauvorhaben von Rewe bewertet wird. Insofern ist im Lebensmittelbereich unter Beibehaltung aller sonstiger Eingangsdaten und insbesondere der Umsatzleistung des Rewe-Marktes von einem umverteilungsrelevanten Umsatz von rd. 8,7 Mio. € im Lebensmittelbereich (davon entfallen rd. 7,5 Mio. € auf den Rewe-Markt und 1,2 Mio. € auf den erweiterten Aldi-Markt) bei der Ermittlung der durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu berücksichtigen.
- Bei einer Neubewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist von einer deutlichen Steigerung der ausgelösten Wirkungen in der Stadt Stutensee selbst auszugehen. Hierbei werden insbesondere die Betriebe im direkten Standortumfeld des geplanten Marktes mit vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen haben. Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Betrieben im Gewerbegebiet Nord (ehemaliger Rewe-Markt, Lidl) würden sich in einer Größenordnung von ca. 16 – 17 % bewegen. Bei einer städtebaulichen Einordnung der ausgelösten Effekte sind diese jedoch als wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren, da sich die Anbieter im Gewerbegebiet in einer Standortlage befinden, die bei einer städtebaulichen Abwägung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots nicht von Belang ist. Unabhängig von die-

ser Bewertung lässt sich jedoch festhalten, dass insbesondere der Lidl Lebensmitteldiscounter als leistungsfähig einzuordnen ist und auch bei Umsatzumverteilungseffekten in der genannten Größenordnung nicht schließen wird. Gegenüber dem Altstandort von Rewe lassen sich die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zunächst nicht einordnen, da derzeit nicht bekannt ist, inwieweit und durch welchen Anbieter der Markt wieder belegt werden wird.

- Gegenüber den sonstigen Betrieben in Stutensee außerhalb des Gewerbegebiets Blankenloch wäre ebenfalls mit einer Erhöhung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf rd. 8 – 9 % zu rechnen. Diese Umsatzumverteilungseffekte würden sich zwar auf einem etwas höheren Niveau bewegen, jedoch auch bei einer Neubewertung des Vorhabens nicht zu Betriebsaustritten oder einer Schädigung zentraler Versorgungsbereiche oder den Nahversorgungsstrukturen von Stutensee führen.
- Außerhalb des Einzugsgebiets würden weiterhin die höchsten Auswirkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten in Eggenstein-Leopoldshafen zu beobachten sein. Hier ist mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von 5 – 6 % zu rechnen. Die Rückwirkungen würden sich hier insbesondere gegenüber dem, mit dem Planobjekt Rewe vergleichbaren Edeka-Markt am Brüsseler Ring ergeben, welcher ein ähnliches Kundensegment abdeckt. Weiterhin ist trotz der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Eggenstein-Leopoldshafen festzuhalten, dass aufgrund des in Eggenstein-Leopoldshafen selbst vorhandenen Nachfragepotenzials ein Marktaustritt dieses Anbieters nicht zu erwarten ist. Insofern werden die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu einem „Umschlagen" in städtebauliche Auswirkungen führen.
- Außerhalb des Einzugsgebiets ist gegenüber den Standorten Linkenheim-Hochstetten und Weingarten (Baden) mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von jeweils ca. 3 – 4 % zu rechnen. Gegenüber der Altanalyse wäre auch hier mit geringfügig höheren Umsatzverlusten zu rechnen, die aber nicht zu städtebaulichen Beeinträchtigungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots führen werden.
- An allen sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebiets (z. B. Graben-Neudorf, Dettenheim, Bruchsal, Karlsdorf-Neuthardt, Karlsruhe-Waldstadt/Hagsfeld) liegen die Umsatzumverteilungseffekte weiterhin auf einem niedrigen Niveau von ca. 1 %, so dass auch hier keine Rückwirkungen ausgelöst werden.
- Im Nonfood-Bereich (z. B. Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Zeitschriften, Fotobedarf, Aktionswaren) verteilen sich die Umsatzumverteilungswirkungen (ca. 1,6 Mio. €) auf eine Vielzahl von Betrieben in Stutensee und außerhalb der Stadt Stutensee. Weiterhin bleibt zu konstatieren, dass es sich hierbei um zahlreiche unterschiedliche Warengruppen und Artikel handelt, so dass letztendlich keine zuverlässigen quantitativen Prognosen möglich sind. Jedoch bleibt festzuhalten, dass insgesamt eine Vielzahl von Fachanbietern bzw. anderer Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter aus unterschiedlichen Branchen tangiert werden, so dass insgesamt für einzelne Betriebe nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten sind. Die Umsatzrückgänge gegenüber diesen Betrieben dürften auf einem Niveau von unter 3 % liegen und daher keine Rückwirkungen im Sinne von Betriebsaustritten nach sich ziehen.

GMA
Beratung und Umsetzung

Zusammenfassend lässt sich bei einer Neubewertung des Vorhabens hinsichtlich der durch das Vorhaben ausgelösten Rückwirkungen festhalten, dass keine städtebaulich relevanten Rückwirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Stutensee und im Umland nachzuweisen sind. Die gegenüber den Betrieben im direkten Standortumfeld ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich zwar auf einem hohen Niveau, sind jedoch bei einer städtebaulichen Bewertung nicht von Belang.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass das Gesamtvorhaben auch bei einer erneuten Bewertung unter Berücksichtigung einer Neubelegung des Altstandorts von Rewe keine grundsätzlich anderen raumordnerischen Auswirkungen haben wir. Es verschärft sich lediglich die Wettbewerbssituation im Gewerbegebiet deutlich. Darüber hinaus sind in zentralen Versorgungsbereichen oder anderen integrierten Nahversorgungslagen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Sehr geehrter Herr Maag, sollten Sie zu unseren Ausführungen noch weitere Rückfragen haben, stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH

ppa. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr.

Markus Wagner
Dipl.-Geogr.