

Datum
27.01.2021

E-Mail
schulte@bbe.de

Sekretariat
Helma Dupré

Ihr Ansprechpartner
Joachim Schulte

Telefon
+49 221 789 41 160

E-Mail
dupré@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt

Einzelhandelsentwicklung auf dem Grundstück Detmolder Straße 27 in der Stadt Lage

Sehr geehrter Herr Brandt,

die Günther Brandt Immobilien GmbH plant, in der Stadt Lage auf dem Grundstück Detmolder Straße 27 eine Einzelhandelsentwicklung. Hierzu wird für das Plangrundstück angestrebt, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu ändern.

Im Zuge des anstehenden Bebauungsplanverfahrens wurde von der BBE Handelsberatung GmbH eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erstellt, mit der geprüft wurde, ob für den Realisierungsfall der Bebauungsplanänderung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Lage und in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen wurden im Rahmen der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung auf dem Grundstück Detmolder Straße 27 in der Stadt Lage“ die folgenden zwei Szenarien betrachtet:

- **Szenario 1:** Ansiedlung eines Bio-Supermarktes und eines Fachmarktes für Heimtierbedarf mit jeweils max. 500 m² Verkaufsfläche.
- **Szenario 2:** Ansiedlung eines Fachmarktes für Einrichtungsbedarf mit max. 950 m² Verkaufsfläche.

Nach aktuellen Informationen, wird das Szenario 1 aus den Festsetzungen zur Offenlage herausgenommen, sodass keine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevantem Sortiment als Kernsortiment mehr angestrebt wird. Laut Aussagen des Auftraggebers ist nur noch die Planungsvariante mit der Ansiedlung eines Fachmarktes für Einrichtungsbedarf des Betreibers Dänisches Bettenlager relevant.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans G 6 C „Marktkauferweiterung“ und 86. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lage für einen Teilbereich nördlich der Detmolder Straße hat die Stadt Detmold als benachbarte Gemeinde mit ihrem Schreiben vom 21.01.2021 eine Stellungnahme eingereicht. In diesem Zusammenhang stellen sich aus Sicht der Stadt Detmold zum Planvorhaben in der Stadt Lage folgende Fragen:

- Welche Auswirkungen hat die durch die geplante Änderung der Bauleitplanung ermöglichte „Erweiterung der Einzelhandelsagglomeration“ auf Detmold als Nachbarkommune?
- Sind in den Umsatzzahlen des BBE-Gutachtens die Agglomerationsvorteile der bestehenden Märkte auf den Umsatz der neuen Märkte ausreichend berücksichtigt? Denn sowohl die Agglomeration der neuen als auch die benachbarte Agglomeration der alten Märkte hat entscheidende Auswirkungen auf die Flächenproduktivität und somit Auswirkungen auf die Umsatzumverteilungen in Bezug auf Detmold.
- Darf gemäß den Zielen der Landesplanung vom Grundsatz her überhaupt weiterer zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandel an dem bestehenden Standort ergänzt werden?

Bei der Beantwortung der Fragen der Stadt Detmold möchten wir zunächst einmal betonen, dass laut Aussagen des Auftraggebers nur noch die Planungsvariante mit der Ansiedlung eines Fachmarktes für Einrichtungsbedarf des Betreibers Dänisches Bettenlager relevant ist.

Bei der Ansiedlung eines Fachmarktes für Einrichtungsbedarf handelt es sich um eine Verlagerung einer bereits in der Stadt Lage bestehenden Filiale des Dänischen Bettenlagers, die sich aktuell mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.310 m² in rund einem Kilometer Entfernung vom Planstandort auf dem Grundstück Rhenstraße 26 A befindet. Im Zuge der Verlagerung soll der Fachmarkt um rd. 360 m² auf rd. 950 m² Verkaufsfläche verkleinert werden.

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz der Sortimente des geplanten Fachmarktes ist festzustellen, dass mit rd. 855 m² etwa 90 % der avisierten Verkaufsfläche auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entfallen werden. Max. 95 m² Verkaufsfläche, d. h., max. 10 % der Verkaufsfläche sind den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen, wobei einzelne Sortimente jeweils einen Verkaufsflächenanteil von max. 7 % einnehmen. Die Angebotsschwerpunkte des geplanten Fachmarktes für Einrichtungsbedarf liegen somit primär im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Festzuhalten ist somit, dass das Planvorhaben die Verlagerung eines bereits bestehenden Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorsieht. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche des Fachmarktes um rd. 360 m² auf rd. 950 m² reduziert werden.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist nicht mehr vorgesehen und soll auch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Sowohl bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes, bei der Umsatzprognose als auch bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte wurden die Agglomerationseffekte, die sich aus den umliegenden (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben ergeben werden, berücksichtigt.

Insgesamt gehen die BBE-Gutachter davon aus, dass sich der Umsatz des geplanten Fachmarktes „Dänisches Bettenlager“ mit rd. 950 m² Verkaufsfläche – unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Synergieeffekte aufgrund der Nachbarschaft zu anderen Einzelhandelsbetrieben sowie des sonstigen relevanten Wettbewerbsumfelds – auf eine Größenordnung von rd. 1,2 Mio. € pro Jahr belaufen wird. Damit wird ein Umsatz unterstellt, der dem durchschnittlichen Umsatz einer Filiale des „Dänischen Bettenlagers“ in Deutschland entspricht. Hierbei wird der Umsatz nahezu vollständig mit Kunden aus der Stadt Lage generiert.

Der Großteil des Umsatzes wird dabei mit rd. 0,9 Mio. € in den nicht-zentren-relevanten Sortimenten, hier vor allem im Kernsortiment Möbel / Bettwaren erwirtschaftet. Auf die zentrenrelevanten Randsortimente wird eine Umsatzgröße von insgesamt rd. 0,3 Mio. € entfallen.

Dass mit der Umsatzprognose ein Worst-Case-Ansatz verfolgt wird, lässt sich auch damit belegen, dass für den Fachmarkt im Zuge der Verlagerung und Neuaufstellung ein höherer Umsatz angesetzt wird (rd. 1,2 Mio. €) als beim Bestandsobjekt (rd. 1,0 Mio. €), obwohl die Verkaufsfläche des Fachmarktes im Zuge der Projektrealisierung deutlich verringert werden soll.

Entsprechend sind in den Umsatzzahlen des BBE-Gutachtens die Agglomerationsvorteile der bestehenden Märkte auf den Umsatz des geplanten Fachmarktes ausreichend berücksichtigt worden.

Der geplante Fachmarkt für Einrichtungsbedarf wird seinen gesamten Umsatz durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Wettbewerbsbetrieben innerhalb der Stadt Lage generieren.

Im Falle der Ansiedlung des Fachmarktes für Einrichtungsbedarf sind lediglich gegenüber der Innenstadt von Lage größere Umverteilungseffekte zu erwarten. Dies ist damit zu begründen, dass der derzeitige Umsatz des heute hier ansässigen Betriebes Dänisches Bettenlagers im Falle des Filialumzuges zum Großteil auf den neuen Standort verlagert wird. Die Umverteilung gegenüber anderen Betrieben im Hauptzentrum von Lage, die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, ist dagegen vergleichsweise gering und liegt bei max. 5 % des derzeitigen sortimentspezifischen Umsatzes, sodass Betriebsschließungen auszuschließen sind.

Gegenüber zentralen Versorgungsbereichen außerhalb der Stadt Lage, d. h., auch gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Detmold, sind nur marginale Wettbewerbseffekte zu erwarten. Somit werden auch die dort ansässigen Betriebe keinesfalls in ihrer Existenz gefährdet.

Insgesamt wird die durch die geplante Änderung der Bauleitplanung ermöglichte „Erweiterung der Einzelhandelsagglomeration“ gegenüber der Nachbarstadt Detmold keine negativen Auswirkungen auslösen.

Da der geplante Fachmarkt für Einrichtungsbedarf mit max. 950 m² Verkaufsfläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, muss das Planvorhaben die einzelhandelsrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) berücksichtigen bzw. beachten.

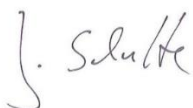
- Der rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 17) stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Entsprechend wird Ziel 6.5-1 LEP NRW entsprochen.
- Die vorliegende Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass der projektierte Fachmarkt für Einrichtungsbedarf keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auslösen wird. Somit wird auch das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW gewahrt.
- Der prognostizierte Umsatz des Planvorhabens liegt bei max. 1,2 Mio. €. In den projektrelevanten Sortimenten weist die Stadt Lage ein Kaufkraftvolumen von ca. 16,1 Mio. € auf, das den prognostizierten Umsatz deutlich überschreitet. Damit hält das Planvorhaben die Vorgaben des Grundsatzes 6.5-4 LEP NRW ein.
- Von der auf ca. 950 m² projektierten Verkaufsfläche des geplanten Fachmarktes für Einrichtungsbedarf entfällt mit ca. 855 m² der Großteil (ca. 90 %) auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente soll auf max. 10 % der Verkaufsfläche (ca. 95 m²) beschränkt bleiben und sich damit unterhalb des Grenzwertes bewegen, den Grundsatz 6.5-6 LEP NRW vorgibt.
- Ziel 6.5-8 besagt, dass die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verstärkung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche grundsätzlich entgegenzuwirken haben. Innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen, aber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche haben die Kommunen dem Entstehen neuer sowie der Verstärkung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken. In allen Fällen ist sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Der Standort des Planvorhabens befindet sich in einer Agglomeration innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Ein maßvoller Ausbau des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten kann hier somit erfolgen. Die Realisierung des Planvorhabens entspricht somit auch Ziel 6.5-8 LEP NRW.

Soweit unsere Kommentierung der Stellungnahme der Stadt Detmold. Sollten sich weitere Rückfragen ergeben, stehen wir selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Joachim Schulte
Senior Consultant



i.V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung