

**Stellungnahme zur
Einordnung der standortnahen Verlagerung und
Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters an
der Blankenauer Straße in das
Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen**

30. November 2015

Im Auftrag von May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafensstraße 11
44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Markt 9
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42
0 341 92 72 39 43

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.Sc. Torben Döring

Dortmund, 30. November 2015

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

1 Ausgangslage und Zielstellung

Die Stadt Beverungen plant im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortnahe Verlagerung des heutigen Aldi-Marktes in Beverungen, Blankenauer Straße 1, in einen Neubau auf dem Nachbargrundstück. Anlass der Planung ist die Optimierung der Standortbedingungen und eine Anpassung des Marktes an veränderte Kundenbedürfnisse hinsichtlich einer zeitgemäßen Präsentation der angebotenen Waren. Auch aufgrund der zu geringen Größe und dem begrenzten ebenerdigen Parkraumangebot möchte der Discounter auf dem Nachbargrundstück einen Neubau errichten. Die Standortverlagerung des Aldi-Marktes soll zugleich mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 650 m² auf rd. 800 m² einhergehen. Ein auf dem zukünftigen Grundstück des Lebensmitteldiscounters weiterhin bestehendes Gebäude wird durch eine Spielhalle sowie einen Textildiscounter genutzt.

Stadt + Handel wurde angefragt, eine Kongruenzprüfung des in Rede stehenden Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen vorzunehmen und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur der Stadt Beverungen einzuschätzen.

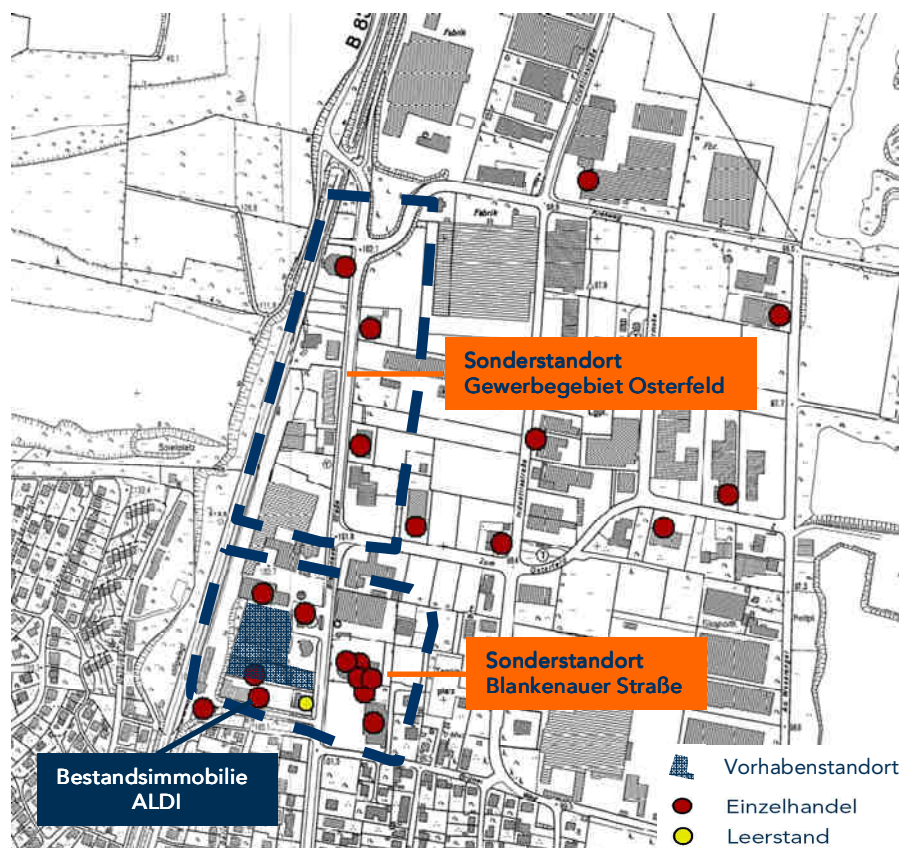
2 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in Beverungen an der Blankenauer Straße innerhalb des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Sonderstandorts Blankenauer Straße. Für die Fläche sind die standortnahe Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters geplant.

Östlich des Vorhabenstandortes verläuft die B 83, welche eine Verbindung in Richtung Kernstadt Beverungen und gen Norden auch mit den benachbarten Kommunen gewährleistet.

Innerhalb des Sonderstandorts Blankenauer Straße sind neben dem Aldi Lebensmitteldiscounter noch die folgenden strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe ansässig: Lidl, KiK und Raiffeisenmarkt.

Abbildung 1: Lage Vorhabenstandort



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen.

3 Bewertung der in Rede stehenden Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

3.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen

Dem Vorhabenbetrieb Aldi wird innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen eine bedeutende Nahversorgungsfunktion zugesprochen:

„Dem gegenüber stehen die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi im nördlichen Stadtgebiet am Sonderstandort Blankenauer Straße, die sich durch die Lage im Gewerbegebiet in einer städtebaulich nicht integrierten Lage befinden. Nichtsdestotrotz kommt diesen aufgrund der im Süden angrenzenden Wohnbebauung und der Fußgänger Verbindung über den Bahndamm an das westlich gelegene Stadtgebiet eine Versorgungsrolle zu.“ (Stadt + Handel 2011, S. 99)

Des Weiteren wird bereits im Rahmen der Nahversorgungsanalyse festgestellt, dass *„für den Lebensmitteldiscounter Aldi am Sonderstandort Blankenauer Straße möglicherweise hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen, die nicht mehr den aktuellen Betreiberanforderungen entsprechen, Handlungsbedarf“ (Stadt + Handel 2011, S. 100) besteht.* Unter Würdigung dieses Handlungsbedarfs wurde für das Planvorhaben die folgende Entwicklungszielstellung formuliert: *„Aufgrund der Standortrahmenbedingung und der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion im discountorientierten Angebotsbereich, ist insbes. für den Lebensmitteldiscounter Aldi, eine Verkaufsflächenerweiterung bei Nachweis, dass sich daraus keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Beverungens ergeben, möglich. Bei standortnaher Betriebsverlagerung sollte gewährleistet werden, dass eine für die Innenstadt verträgliche Nachnutzung stattfindet.“ (Stadt + Handel 2011, S. 100)*

Auch im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze wird der Vorhabenbetrieb entsprechend gewürdigt und mit einer Ausnahmereglung belegt:

„Die discountorientierten Anbieter an der Blankenauer Straße übernehmen eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung. Die Nahversorgungsfunktion kann allerdings aufgrund der geringen Mantelbevölkerung als mehr als ausreichend angesehen werden. Gleichzeitig übernehmen die bestehenden Lebensmittelbetriebe an der Blankenauer Straße eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion im discountorientierten Bereich, die in der gegebenen Standortbündelung durchaus gesichert werden sollte. Insbesondere aus dem letztgenannten Grund wird, trotz der als städtebaulich nicht integriert zu bewertenden Lage, eine Sicherung des Standortes als städtebaulich sinnvoll erachtet und eine beschränkte Ausnahme von den oben genannten Ansiedlungsleitsätzen getroffen, die sich wie folgt darstellt:

- *Für eine Verbesserung der Standortrahmenbedingungen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche insb. des Aldi-Marktes grundsätzlich möglich, sofern dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Beverungens zu erwarten sind.*

Bei standortnaher Betriebsverlagerung sollte sichergestellt werden, dass eine für die Innenstadt verträgliche Nachnutzung stattfindet.“

(Stadt + Handel 2011, S. 120)

An den Ausführungen aus dem Einzelhandelskonzept wird deutlich, dass die geplante standortnahe Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters grundsätzlich den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen entspricht. Vielmehr gilt es im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme zu prüfen, ob durch die Erweiterung des Planvorhabens schädliche Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Beverungen zu erwarten sind und weiterhin eine für die Innenstadt verträgliche Nachnutzung der Bestandsimmobilie Aldi zu gewährleisten ist.

3.2 Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Beverungen

Wie zuvor dargestellt, kann die standortnahe Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters als konzeptkonform bewertet werden, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Beverungen zu erwarten sind. Entsprechend werden nachfolgend die zu erwartenden Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Beverungen eingeschätzt.

Annahmen zum Vorhaben

Das Flächenprogramm des Lebensmittelmarktes stellt sich heute und zukünftig wie folgt dar:

Tabelle 1: Flächenprogramm des Vorhabens (Bestand und Erweiterung)

Sortimentsgruppe	VKF in m ² - Bestand -	VKF in m ² - nach Erweiterung -	VKF-Änderung in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	520	640	+ 120
Sonstige Sortimente	130	160	+ 30
Gesamt *	650	800	+ 150

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet.
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Beverungen können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. Zudem werden die folgenden Faktoren berücksichtigt:

- bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter Aldi Nord: rd. 6.300 Euro/m² VKF (Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI 2015);

- deutlich unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Beverungen (91,7);
- ein insgesamt als ausgeprägt zu bewertendes Wettbewerbsumfeld bestehend aus zwei Lebensmitteldiscountern und drei Vollsortimentern;
- gute Verkehrslage des Vorhabenstandorts an einer hochfrequentierten Bundesstraße (B83) mit guter Sichtbarkeit;
- Standortumfeld mit frequentierten Einzelhandelsnutzungen vorgeprägt (u. a. Lidl).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt heute insb. aufgrund der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung eine leicht über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität erzielen kann. Diese wird für den Bestandsbetrieb mit rd. 6.600 Euro/m² VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Vorhabens kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um rd. 150 m² Verkaufsfläche.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung in dem vorliegenden Maßstab u. a. zu einer nicht unerheblichen Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsbereichs durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und der Dimensionierung der Verkaufsflächenerweiterung jedoch nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine geringere Flächenproduktivität von max. 6.300 Euro/am² VKF erreichen wird, welche im Sinne eines realitätsnahen worst-case Ansatzes im Bereich des Bundesdurchschnitts liegt.

Hieraus ergibt sich folgende Umsatzschätzung für das Planvorhaben:

Tabelle 2: Umsatzschätzung für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung)

Sortimentsgruppe	Umsatz Bestand in Mio. Euro p. a.	Umsatzschätzung nach Erweiterung in Mio. Euro p. a.	Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel	3,4	4,0	+ 0,6
Sonstige Sortimente	0,9	1,0	+ 0,1
Gesamt *	4,3	5,0	+ 0,7

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzprognose: laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der durch die Erweiterung zusätzliche Umsatz beträgt in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel rd. 0,6 Mio. Euro p. a. und in den sonstigen Sortimenten rd. 0,1 Mio. Euro p. a.

Für die weiteren Betrachtungen wird angenommen, dass ein gewisser Anteil dieses Mehrumsatzes nicht zu Lasten der Bestandsstrukturen innerhalb der Stadt Beverungen umverteilt wird. Durch dieses Vorgehen wird

- den bestehenden weiträumigen Verflechtungen mit Angebotsstandorten außerhalb der Stadt Beverungen sowie
- Zufallseinkäufen und Pendlereinkäufen

Rechnung getragen.

Für den Lebensmitteldiscounter wird davon ausgegangen, dass ein Umsatzanteil von 10 % bzw. von < 0,1 Mio. Euro in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel außerhalb der Stadt Beverungen umverteilt wird.

Bestandsstruktur im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Beverungen

Die derzeitige Bestandsstruktur im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Beverungen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 3: Bestandsstrukturen Nahrungs- und Genussmittel

Lage	Nahrungs- und Genussmittel		
	Strukturprägende Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro p.a.
ZVB Innenstadtzentrum (Beverungen)	Rewe, Combi	3.400	15,9
ZVB NVZ Dahlhausen	Edeka	500	2,3
Sonstige Lagen in Beverungen	Aldi, Lidl, Getränkemärkte (2x)	2.300	11,8
Gesamtstadt*		6.200	30,0

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011 sowie Aktualisierung durch die Stadt Beverungen 10/2015, VKF-Angaben auf 100 m² und Umsatzangaben auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der Gesamtverkaufsfläche der strukturprägenden Lebensmittelmärkte und der derzeitigen Einwohnerzahl der Stadt Beverungen von rd. 13.582 (Stadt Beverungen; Stand 12/2014) ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,38 m² VKF/ EW, welche damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² VKF/ EW liegt. Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt, unter Berücksichtigung einer insgesamt zur Verfügung stehenden Kaufkraft in der Stadt Beverungen von rd. 28,8 Mio. Euro (vgl. IFH 2015), bei rd. 104 % und zeigt, dass im Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse bestehen. Bezüglich der räumlichen Nahversorgung in der Kernstadt Beverungen sei auf folgende Aussage des Einzelhandelskonzepts verwiesen: „Es wird deutlich, dass sowohl in Beverungen Kernstadt als auch in Dalhausen nahezu alle Wohngebiete ausreichend mit Angeboten des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs versorgt sind. Lediglich in den Randbereichen nimmt die Versorgungsqualität ab.“ (Stadt + Handel 2011, S. 56)

Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Beverungen

Durch die standortnahe Verlagerung und Erweiterung des Planvorhabens wird die bestehende räumliche Nahversorgungsstruktur in der Stadt Beverungen langfristig gesichert, da dem Planvorhaben eine Erweiterung auf eine marktgängige Verkaufsflächengröße ermöglicht wird. Nach Vorhabenrealisierung würden die beiden am Sonderstandort Blankenauer Straße ansässigen Lebensmitteldiscounter über eine

vergleichbare Verkaufsflächendimensionierung verfügen. Bereits im Einzelhandelskonzept wurde der Beitrag dieser beiden Lebensmittelmärkte zur Gewährleistung der Nahversorgung insbesondere im discountorientierten Bereich gewürdigt. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Beverungen wird durch die Vorhabenrealisierung nur marginal auf künftig rd. 0.39 m² VKF/ EW gesteigert und liegt demnach weiterhin leicht unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,4 m² VKF/EW). Ohne Berücksichtigung von Umsatzumverteilungen würde die perspektivische rechnerische Zentralität durch die Realisierung des Planvorhabens auf rd. 106 % steigen und damit weiterhin im Saldo nur leichte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generieren.

Insgesamt kann die standortnahe Verlagerung und Erweiterung des Planvorhabens demnach als angemessen bewertet werden, so dass ausgehend von diesen Parametern keine negativen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Beverungen zu erwarten sind.

Einschätzung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel

Im Folgenden werden die unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu erwartenden Umsatzumverteilungen – im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Beverungen dargestellt. Ausgehend von dem insgesamt als gering zu bewertenden Mehrumsatz im Bereich der sonstigen Sortimente, welcher sich zudem auf verschiedene Sortimente aufteilt, sind keine negativen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Beverungen zu erwarten.

Es ist zu erwarten, dass die Umsatzumverteilungen in erster Linie zu Lasten des systemgleichen Wettbewerbers Lidl umverteilt werden – der sich zudem in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort befindet – und somit zu Lasten der sonstigen Lagen in Beverungen umverteilt werden. Es kann angenommen werden, dass rd. 50 % der erweiterungsbedingten Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Beverungen zu Lasten der Angebotsstrukturen in den sonstigen Lagen umverteilt werden. Für die sonstigen Lagen in der Stadt Beverungen ergeben sich daher in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,25 Mio. Euro bzw. von rd. 2 %. Ausgehend von den insgesamt geringen Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben innerhalb der sonstigen Lagen der Stadt Beverungen zu erwarten. Nach der Vorhabenrealisierung stellen sich der Vorhabenbetrieb und der Lidl Lebensmitteldiscounter als direkter Wettbewerber von der Verkaufsflächengröße als vergleichbar dar. So verfügen beide Märkte zukünftig über eine angemessene Verkaufsflächengrößenordnungen und sichern insb. die discountorientierte Nahversorgung der Stadt Beverungen.

Es ist weiterhin zu erwarten, dass nachgeordnet zum Lidl insb. die beiden Lebensmittelvollsortimenter im Innenstadtzentrum der Stadt Beverungen betroffen sein werden. Für die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums der Stadt Beverungen ist insgesamt von einer Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 0,25 Mio. Euro p. a. bzw. von max. 2 % auszugehen, welche sich zudem noch auf mehrere Einzelhandelsbetriebe verteilt. Ausgehend von diesen sowohl monetären als auch prozentual geringen Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum der Stadt Beverungen zu erwarten.

Für die Bestandsstrukturen des ZVB NVZ Dahlhausen ergeben sich Umsatzumverteilungen von deutlich unter 0,05 Mio. Euro, so dass ausgehend von diesen keine vorhabenbedingten Marktaufgaben zu erwarten sind.

Insgesamt sind demnach durch die standortnahe Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Beverungen zu erwarten. In diesem Punkt ist demnach eine Kongruenz zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen gegeben.

4 Ergebniszusammenführung

In der vorliegenden Stellungnahme wurde die Kongruenz der standortnahen Verlagerung und Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters auf eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m² mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen geprüft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die standortnahe Verlagerung und Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters auf das Nachbargrundstück als mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen überwiegend kongruent bewertet werden kann. So konnte dargelegt werden, dass ausgehend von dieser Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Beverungen zu erwarten sind.

Um eine vollumfängliche Kongruenz mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beverungen zu gewährleisten und um schädliche Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur der Stadt Beverungen zu vermeiden, ist eine innenstadtverträgliche Nachnutzung der Bestandsimmobilie Aldi zu gewährleisten. Entsprechend sollte auch keine Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen Lebensmittelmarkt erfolgen.

Dortmund, den 30.11.2015



Dipl.-Ing. Marc Föhler - Geschäftsführer -