

**Beschlussvorlage Nr. B-069/2015**

<b>Einreicher:</b> Dezernat 6/Amt 61
---

<b>Gegenstand:</b> Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Waldenburger Straße 33 im Stadtteil Altendorf
--

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	17.03.2015	öffentlich			

*i. V. Runkel*

\_\_\_\_\_  
 Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Der geplante Ersatzneubau des ALDI-Marktes auf dem Grundstück Waldenburger Straße 33 im Stadtteil Altendorf mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> ist mit Beschlusspunkt 4 c des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in der Fassung vom 09.11.2011 vereinbar. Dem Vorhaben wird zugestimmt.

**Begründung:**

Das vom Stadtrat am 09.11.2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält u. a. den Grundsatz, dass die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in den A-, B-, C- und D-Zentren zulässig ist.

Für diesen Grundsatz gelten mehrere Ausnahmeregeln, deren Zulassung dem Zustimmungsvorbehalt des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses unterliegt. Eine der Ausnahmeregeln befasst sich mit Neubauten am gleichen Standort (Beschlusspunkt 4 c des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts):

*„Bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können*

- Erweiterungen
- Neubauten am gleichen Standort sowie
- Verlagerungen um bis zu 300 m

*zugelassen werden, wenn die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mehr als 300 qm umfasst.*

*Sollte ein entsprechendes Vorhaben eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von mehr als 300 qm umfassen oder die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (800 qm Verkaufsfläche), liegt die Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept nur dann vor, wenn durch ein Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen werden kann, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der A-, B-, C-, und D-Zentren führt.“*

Am Standort Waldenburger Straße 33 im Stadtteil Altendorf ist derzeit ein ALDI-Markt ansässig. Es handelt sich um einen in das Wohngebiet integrierten Lebensmittelmarkt. Im fußläufigen Einzugsbereich (500 m Radius) wohnen knapp 3.000 Einwohner. Der Bestandsmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von 702 m<sup>2</sup>.

Nach Aussage der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG ist der Bestandsmarkt energetisch sowie flächenmäßig nicht mehr zeitgemäß. Um den Standort nachhaltig betreiben zu können, wird ein Abriss sowie Neubau des Marktes am gleichen Standort notwendig. Die Bestrebung einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> resultiert aus Anforderungen an die Angebotskonzepte der Lebensmittelmärkte in den letzten Jahren, die angepasst an die Kundenanfragen und Vorschriften des Gesetzgebers (geänderte Verpackungsordnung, Pfandregelung für Plastikflaschen) Veränderungen erfahren haben und einen höheren Flächenbedarf nach sich ziehen. Die Hauptursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel ist vor allem in der Prozessoptimierung zu sehen. Großzügigere Verkaufsflächen mit größeren Gangbreiten, mehr Bewegungsflächen tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zu einer Vereinfachung von logistischen Betriebsabläufen bei. Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden auch unter dem Aspekt des demographischen Wandels den Warenzugang (Quelle der zwei Beispielfotos: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG).

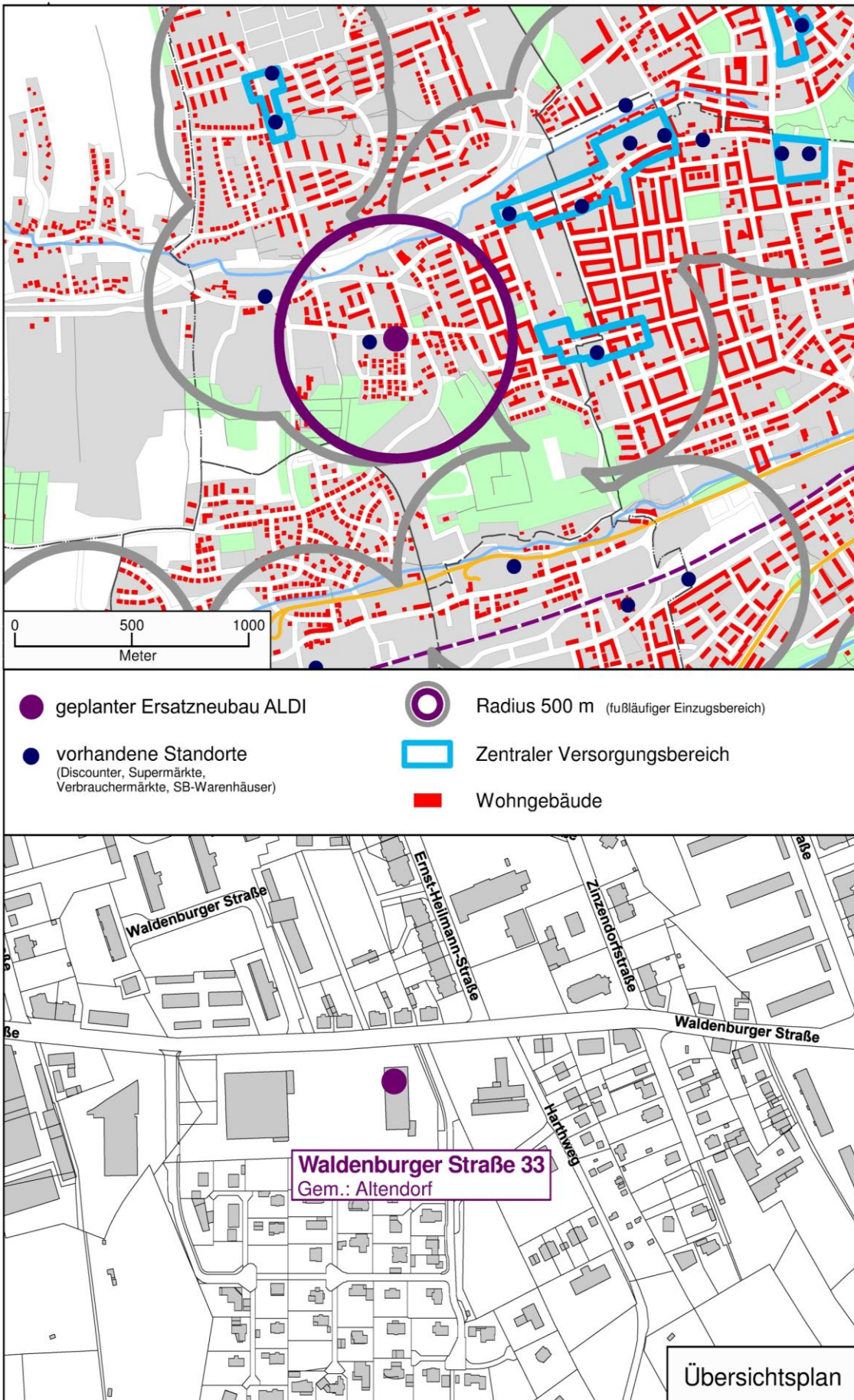


Beispielansicht eines neuen ALDI-Marktes



Beispiel für großzügigere Warenpräsentation

Der folgende Übersichtsplan veranschaulicht den Standort und sein Umfeld.



Da der geplante Lebensmittelmarkt die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup>) überschreiten würde, ist durch die Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH im September 2014 eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden, um den Nachweis zu führen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der A-, B-, C-, und D-Zentren führt. Dabei wurden u. a. die absatzwirtschaftlich ermittelten Umverteilungsquoten auf ihre städtebauliche Relevanz in den möglicherweise tangierten zentralen Versorgungsbereichen bewertet. In der Rechtsprechung wird i.d.R. die Meinung vertreten, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von deutlich mehr als 10 % schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 BauGB auf den bestehenden Einzelhandel zu erwarten sind.

Wesentliche Ergebnisse sind:

- Die mit dem Neubau einhergehende Erweiterung der Verkaufsfläche um knapp 300 m<sup>2</sup> ist überschaubar und wird keine grundsätzliche Veränderung der Einkaufsorientierung auslösen.
- Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2016 beträgt etwa 23.860 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit im Jahr 2016 (geplante Neueröffnung) auf etwa 116 Mio. € sinken.
- Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch das Vorhaben ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,4 Mio. €. Davon entfallen rd. 1,3 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht einem prüfungsrelevanten Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt bis zu 2 %-Punkten.
- Das Erweiterungsvorhaben mit einem Flächenzuwachs von knapp 300 m<sup>2</sup> wird mit einer überschlägigen Umsatzumverteilungsquote von 2 bis 3 % zu keinen schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 BauGB auf die zentralen Versorgungsbereiche führen (C-Zentren Weststraße und Limbacher Straße sowie D-Zentrum Altendorf).
- Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente können angesichts des Marktanteilszuwachses von < 1 %-Punkt schädliche Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden.
- Wettbewerbliche Effekte werden v.a. die typgleichen Lebensmitteldiscounter spüren. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.
- Die verkehrliche Anbindung des ALDI-Markts an den motorisierten Individualverkehr und ÖPNV ist als gut zu bewerten. Direkt am Vorhabenstandort liegt die Bushaltestelle Ernst-Heilmann-Straße, welche über die CVAG-Linien 62 und 72 bedient wird.

**Fazit:**

Der Antragsteller hat gutachterlich nachgewiesen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (A-, B-, C- und D-Zentren) führt. Das geplante Vorhaben ist mit der Beschlusslage zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar. Dem Vorhaben kann zugestimmt werden.

Bei einer Zustimmung ist geplant, in den kommenden Monaten die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans herzustellen.