

Agenau Immobilienges. mbH Teltower Damm 7, 14169 Berlin
Stadt Nienburg (Saale)
Frau Susann Falke
Bürgermeisterin
Marktplatz 1

Beratung und Vermittlung bei
An- und Verkauf, Vermietung
und Revitalisierung von
Einzelhandelsimmobilien

06429 Nienburg

Telefon: 030 / 30 34 81 00
Fax: 030 / 31 80 70 03

Nur per Email: (2 Seiten)
Susan.Falke@stadt-nienburg-saale.de

Berlin, 17.06.2021

Ihr Ansprechpartner: Ulf Gendrich
Durchwahl: (030) 31 30 19 2

Mobil: 0172 / 928 99 99

Mail: gendrich@aagenau.de

Projektentwicklung Einkaufsmarkt an der Calbeschenstraße

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

vielen Dank für Ihre heutige telefonische Nachfrage zu meiner Einschätzung zum B-Plan Nr. 1/2014.

Im Januar haben wir Ihnen und Frau Bader unser Projekt für einen Einkaufsmarkt vorgestellt und die Anfrage zum Erwerb eines städtischen Grundstücks in der Calbeschenstraße gestellt. Über die Ende März mitgeteilte Unterstützung des Stadtrats für unser Projekt haben wir uns sehr gefreut. Ich nahm an, wir befinden uns gemeinsam auf einem konstruktiven Weg die Einzelhandelsversorgung in Nienburg durch unser Projekt zu verbessern.

Überraschend erfuhr ich gestern von der bereits heute stattfindenden Sitzung, in der der Beschluss zur Billigung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr.1/2014 erfolgen soll. Dieser B-Plan hat massive Auswirkung auf die gesamte Einzelhandelssituation in Nienburg.

Bitte haben Sie Verständnis für meine Irritation, dass Ihre Nachfrage bzw. Information zum B-Plan erst heute erfolgte, und nicht zeitnah nach dem Ihnen die Bestrebungen des Grundstückseigentümers bekannt geworden sind.

Gern hätte ich an der heutigen Sitzung teilgenommen, um meine Sicht der Situation zu erläutern. Aufgrund der kurzfristigen terminierung ist es mir jedoch nicht möglich..

In der Kürze der Zeit habe ich mir den heute erhaltenen B-Plan und das Gutachten angesehen. Meine Erkenntnisse sind vorläufig und basieren auf meiner rund 20-jährigen Erfahrung mit Handelsimmobilien. Einen Planungsrechtler oder Bauingenieur habe ich aufgrund des Zeitdrucks nicht hinzuziehen können.

Wie in dem heutigen Telefonat erörtert, halte ich die Planungen des Grundstückseigentümers für überdimensioniert und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für fragwürdig. Der B-Plan und das Verträglichgutachten widersprechen sich inhaltlich. Der B-Plan sieht ein Mehrfaches an Verkaufsfläche vor, als das Gutachten untersucht. Das Gutachten berücksichtigt unser geplantes Projekt nicht.

- 2 -

Vermutlich widerspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumplanung, die unbedingt mit dem Land und dem Landkreis abgestimmt werden sollten, bevor die Stadt den Beschluss zur Veröffentlichung fasst und das Verfahren durch übergeordnete Planungen gekippt wird.

Die Stadt Nienburg muss sich entscheiden, ob eine einzelne große Einkaufseinrichtung an der Ernst-Thälmann-Allee oder Diversität und eine Stärkung des Zentrum (NP-Markt) mit zwei ergänzenden Nahversorgungseinrichtungen den Zielen der Stadt und den Bedürfnissen der Bürger entspricht. Letzteres ermöglicht allen Einwohner der Kernstadt Nienburg eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes.

Wird der B-Plan gebilligt, die Bekanntmachung und Auslegung beschlossen, müssen wird dies als eine Entscheidung der Stadt Nienburg gegen unser Projekt bewerten und werden unsere Projektentwicklung einstellen bis über den B-Plan entschieden ist.

Sollte wider Erwarten der B-Plan Entwurf rechtskräftig und die Planung realisiert werden, bin ich davon überzeugt, dass die Dominanz dieses Vorhabens, nicht nur das Aus für unser Projekt, sondern mittelfristig auch zur Schließung des NP-Markts im Stadtzentrum führend wird.

Die eingereichte Planung ignoriert stadtplanerische Belange gänzlich und dient ausschließlich der Wertsteigerung des Grundstücks zur Gewinnmaximierung der Grundstückseigentümer.

Wie ich Ihnen und Frau Bader im Januar berichtete, habe ich mit allen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft und dem Mieter EDEKA gesprochen. Die Eigentümergemeinschaft, bestehend aus drei Herren fortgeschrittenen Alters, waren sich untereinander uneinig und liegen seit Jahren mit dem Mieter EDEKA wegen des desolaten Gebäudezustands im Dauerstreit, wie mir die EDEKA MIHA bestätigte. Ein Verkauf oder eine Modernisierung des Objekts für EDEKA, schloss der offenbar geschäftsführender Gesellschafter der GbR, (Herr G.) am Telefon aus. Die plötzliche (vermeintliche) Einigkeit zwischen Mieter und Grundstückseigentümer ist überraschend.

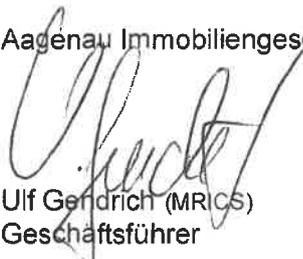
Beigefügt erhalten Sie wunschgemäß meine Stichworte zum B-Plan und Gutachten zur Kenntnisnahme.

Stadtrat Frank Kürschner, der mich über die anberaumte Sitzung informierte, erhält dieses Schreiben nebst Anlagen zur Kenntnis.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Aagenau Immobilien-gesellschaft mbH



Ulf Gendrich (MRICS)
Geschäftsführer

Seite 2 von 2

Aktennotiz: Nienburg / Saale, Einzelhandel
Datum: 17.06.2021
Verfasser: Ulf Gendrich

1. B-Plan Entwurf Ernst-Thälmann Allee

- SO 1 Fläche: ca. 9.200 m², GRZ 0,8 = zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) 7.360 m²
- 7.360 m² BGF entspricht ca. 6.624 m² Mietfläche bei Faktor 0,9 (10 % der Flächen für Konstruktion und Technik) ergibt sich aus TEIL B:

1.1 „Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig:

1. „großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Lebensmittel-Supermarkt der Vertriebschiene Vollsortiment mit einer Verkaufsfläche von **je** bis zu 2.000 m²“

2. Landesplanung / Raumordnung

Der Entwurf sieht eine bauliche Auslastung von rund 7.350 m² BGF für Verkaufseinrichtungen vor. Diese Planung überschreitet die maximalen Vorgaben für ein Grundzentrum wie Nienburg bei weitem. Auch eine Verkaufsfläche von 2.000 m² wie sie laut Gutachten vorgesehen ist, dürfte den Zielen der Landesplanung widersprechen.

Bevor ein Beschluss zur wieder Aufnahme des B-Planverfahrens gefasst wird, sollten die im Entwurf formulierten Planungsziele unbedingt mit den Zielen des Landes und Landkreises zur Raumplanung / Raumordnung abgestimmt werden.

3. Gutachten

Das Gutachten stellt auf eine Fläche von **insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche** ab. Laut B-Plan-Entwurf sind jedoch **mehrere Märkte mit jeweils bis 2.000 m² zulässig**.

- EDEKA Verkaufsfläche laut Gutachten: 1.067 m²
- genehmigte Gesamtverkaufsfläche im Bestand insgesamt: 1.718 m².
- ehemals Aldi soll ca. 651 m² Verkaufsfläche haben
- Wie groß sind die Flächen von ehem. Schlecker+ Boutique?
- Einwohnerprognose Nienburg 6.158 EW - 6,1 % bis 2024 = 5.783 Einwohner in 2024
- Laut Gutachten Verkaufsflächen Ausstattung Nahrung und Genussmittel (GuN) in Nienburg: 0,28 m² VKF NuG/EW (Die VKF NuG Nienburg beträgt 1.724m² VKF NuG (6.158 EW x 0,28 m²).
- Bestand EDEKA 855 m² VKF NuG
- NP und alle übrigen VKF NuG zusammen folglich 869 m² (1.724m² - 869 m²)
- NP-Markt soll gem. Gutachten nur über 600 m² VKF NuG verfügen (?)
- Bestand Ernst-Thälmann-Allee inkl. Aldi 1.376 m² VKF NuG (?)
- Planung gem. Gutachten: VKF NuG 1.600 m²
- Planung 1.600 m² + übrige VKF NuG in Nienburg (869 m²) = 2.469 m² VKF NuG.
- Entspricht im Jahr 2024: 0,43 m² VKF NuG/EW (2.469 m²/5.783 Einwohner)
- Der Bundesdurchschnitt beträgt 0,41 m² VKF NuG/EW Durchschnitt überschritten

- Der Durchschnitt im Untersuchungsraum beträgt 0,70 m² VKF NuG/EW

4. Planung Calbeschestr.

- SB-Markt mit 1.000 m² VKF davon ca. 800 m² VKF NuG
- Ein Bebauungsplan gemäß dem vorliegenden Entwurf für das Projekt an der Ernst-Thälmann-Allee würde die Realisierung an der Calbeschenstraße unwirtschaftlich machen.
- Projektentwicklung nur sinnvoll, wenn der B-Plan Ernst-Thälmann-str. nicht rechtskräftig wird. Projektentwicklung stoppen Fortsetzung evt. in ca. 3 Jahren.

5. Verkaufsflächenentwicklung

- Unterberücksichtigung des Bestands und beider geplanter Vorhaben entspricht die Verkaufsfläche NuG/EW: 3.269 m² / 5.783 EW = 0,56 m² VKF NuG/EW

6. Umsatzpotential

Laut Gutachten beträgt das Umsatzpotential NuG in Nienburg im Jahr 2024 13,3 Mio. € (13,6 Mio. € IS) abzgl. 2,3% bis Jahr 2024 ca. 13,3 Mio. €.)

Bei einer Flächenproduktivität von 4.300 €/p.a . (wirtschaftlich notwendig) ergibt sich für Nienburg eine wirtschaftlich vertretbare Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.100 m².

7. Fazit:

Die Verkaufsfläche am Standort Ernst-Thälmann-Allee sollte keinesfalls vergrößert werden, wenn die Stadt Nienburg:

- eine fußläufige Nahversorgung an der Calbeschenstraße wünscht
- den SB-Markt (NP) im Stadtzentrum als Verkaufseinrichtung zur Stärkung und Erhaltung des Zentrums erhalten will
- für den Erhalt des Wettbewerbs in Nienburg mehr als einen Lebensmittelanbieter in der Stadt wünscht

8. Sonstige Hinweise / Vorschläge

Für die Verkaufseinrichtung wird derzeit eine Grundstücksfläche von ca. 7.400 m² genutzt. Das Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche BGF von ca. 2.650 m². Die Flurstücke 5/1 und 5/2 auf dem sich derzeit die Einkaufseinrichtung EDEKA mit (ehem. Aldi und weiteren befindet hat eine Größe von ca. 6.100 m². Die westliche Umfahrung auf dem Flurstück 6/1 nimmt ca. weitere 1.300 m² in Anspruch.

...

Die in Anspruch genommene Grundstückfläche ist mehr als ausreichend groß, um dort einen modernen SB-Markt, selbst für die überdimensionierte Verkaufsfläche von 2.000 m² (BGF ca. 2.600 m²) zu errichten.

Der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Bauland folgend, sollte zunächst das bebaute Grundstück für eine Neubebauung genutzt werden, bevor zusätzliche Flächen versiegelt werden.

Ein neuer Lebensmittelmarkt auf der bisher als Bolzplatz genutzten Fläche führt nicht automatisch zum Rückbau des Bestandgebäudes. Der Abriss verursacht nicht unerhebliche Kosten. Möglicherweise unterbleibt der Abriss bis ein Anmietungsinteresse an dieser Stelle vorliegt, das einen Abriss und Neubau wirtschaftlich rechtfertigt.

Das Flurstück 6/1 könnte vorläufig weiterhin der Freizeitnutzung (z.B. als Bolzplatz) dienen bis Bedarf an weiteren Wohn- oder Gewerbebauflächen in der Stadt Nienburg entsteht.

Das Bestandsobjekt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von insgesamt 1.718 m² genießt Bestandsschutz. Bei einem Umbau, z.B. einer Zusammenlegung oder einem Neubau geht der Bestandsschutz verloren. Im Fall von Neubau oder Umbau besteht kein Rechtsanspruch auf die erneute Genehmigung, der einst für den Bestand genehmigte Verkaufsfläche, soweit diese nicht durch einen B-Plan festgeschrieben ist.

Um die Anbieterdiversität und die Nahversorgung in Nienburg zu erhalten bzw. zu verbessern, sollte die Verkaufsfläche an dem Standort Ernst-Thälmann-Allee für Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente bei einem Neubau auf 1.200 m² begrenzt werden.

Die Ansiedlung eines filialisierenden Drogeriemarkts wie DM, Rossmann, Budnikowski in Nienburg ist aus Sicht der Bürger wünschenswert, entbehrt aber leider der Chance auf Realisierung. Drogisten benötigen eine Mindestgröße von 30.000 Einwohner im Einzugsgebiet. Die Nachfrage nach Drogerieartikeln kann und muss durch die SB-Märkte abgedeckt werden.

Verkaufseinrichtungen für andere Sortimente (weder zentren- noch nahversorgungsrelevant) erscheinen nicht schädlich. Einzelhändler dieser Sortimente werden sich jedoch vermutlich aufgrund geringer Umsatzpotentiale nicht in Nienburg ansiedeln.

Berlin, 17.06.2021


Ulf Gendrich

...

