

07/2021

Stellung- nahme

**hinsichtlich der Ausführungen seitens
AAGENAU Immobiliengesellschaft mbH
vom 17.06.2021 zum Standort in Nienburg
(Saale)**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Breuer, Gerstner und Hirt GbR

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff**

Dortmund/Leipzig 29. Juli 2021

AUSGANGSLAGE

In Nienburg (Saale) soll die Gesamtverkaufsfläche einer Einzelhandelslage auf bis zu 2.000 m² erweitert werden. Am Standort befindet sich ein ehemaliger ALDI-Markt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 651 m² sowie ein EDEKA-Markt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 1.067 m² (somit insgesamt 1.718 m² VKF genehmigt). Die AAGENAU Immobiliengesellschaft mbH hat hinsichtlich des Vorhabens am 17.06.2021 ein Schreiben eingereicht, zu welchem Stadt + Handel wie folgt fachlich zu den angeführten Aspekten „Landesplanung / Raumordnung“; „Gutachten“; „Planung Calbesche Straße“; „Umsatzpotenzial“ und „Fazit“ Stellung bezieht.

Die AAGENAU Immobiliengesellschaft mbH hat hinsichtlich des Vorhabens am 17.06.2021 ein Schreiben eingereicht, zu welchem Stadt + Handel wie folgt fachlich zu den in dem Schreiben von AAGENAU angeführten Aspekten „Landesplanung / Raumordnung“; „Gutachten“; „Planung Calbesche Straße“; „Umsatzpotenzial“ und „Fazit“ Stellung bezieht.

„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 Landeskreises zur Raumplanung / Raumordnung abgestimmt werden.“(vgl. AAGENAU vom 17.06.2021, o. S.).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Die Stadt Nienburg (Saale) soll gemäß des Zentrale-Orte-Konzeptes der Planungsregion Magdeburg (Stand: 29.09.2020) als Grundzentrum ausgewiesen werden (Festlegungskarte 2.3.13).
- „Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.“ (LEP Sachsen-Anhalt 2010, Z 35, S. 19). Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist mit rd. 0,28 m² VKF NuG/EW¹ als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten. Demnach dient das Planvorhaben der Sicherung und Entwicklung der Grundversorgung, da diese derzeit nicht adäquat durch den NP-Markt sowie unterdurchschnittlich ausgestatteten EDEKA-Markt bereitgestellt werden kann.
- Im Gutachten: „Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines EDEKA-Marktes in Nienburg (Saale), Ernst-Thälmann-Allee 51, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.09.2020 wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben den Zielen der Landesplanung entspricht. Die Konformität des Vorhabens zu den Anforderungen des Ziel 52 für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung wurde im Gutachten nachgewiesen:
 - Das Planvorhaben verfügt über ein der Grundversorgung dienendes Sortiment (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren auf rd. 90 % der Verkaufsfläche)
 - Das Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (max. 7,1 Mio. Euro Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei einem Kaufkraftvolumen in Nienburg (Saale) von rd. 13,6 Mio. Euro)².

¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

² Unter Berücksichtigung der aktuellen Kaufkraftdaten der IFH 2021 besteht ein gesteigertes Kaufkraftvolumen von rd. 14,9 Mio. Euro.

- Wesentliche Beeinträchtigungen auf die Versorgungsstruktur sind nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist konform zu den Zielen der Raumordnung.

„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“ (vgl. AAGENAU vom 17.06.2021, o. S.).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

„Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam.“ (vgl. BVerwG - Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18). Demnach ist die Formulierung im B-Plan-Entwurf aus rechtlicher Sicht zutreffend.

- „Wie groß sind die Flächen von ehem. Schlecker+Boutique?“
- [...]
- Bestand EDEKA 855 m² VKF NuG
- NP und alle übrigen VKF NuG zusammen folglich 869 m² (1.724 m² - 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
- [...]“

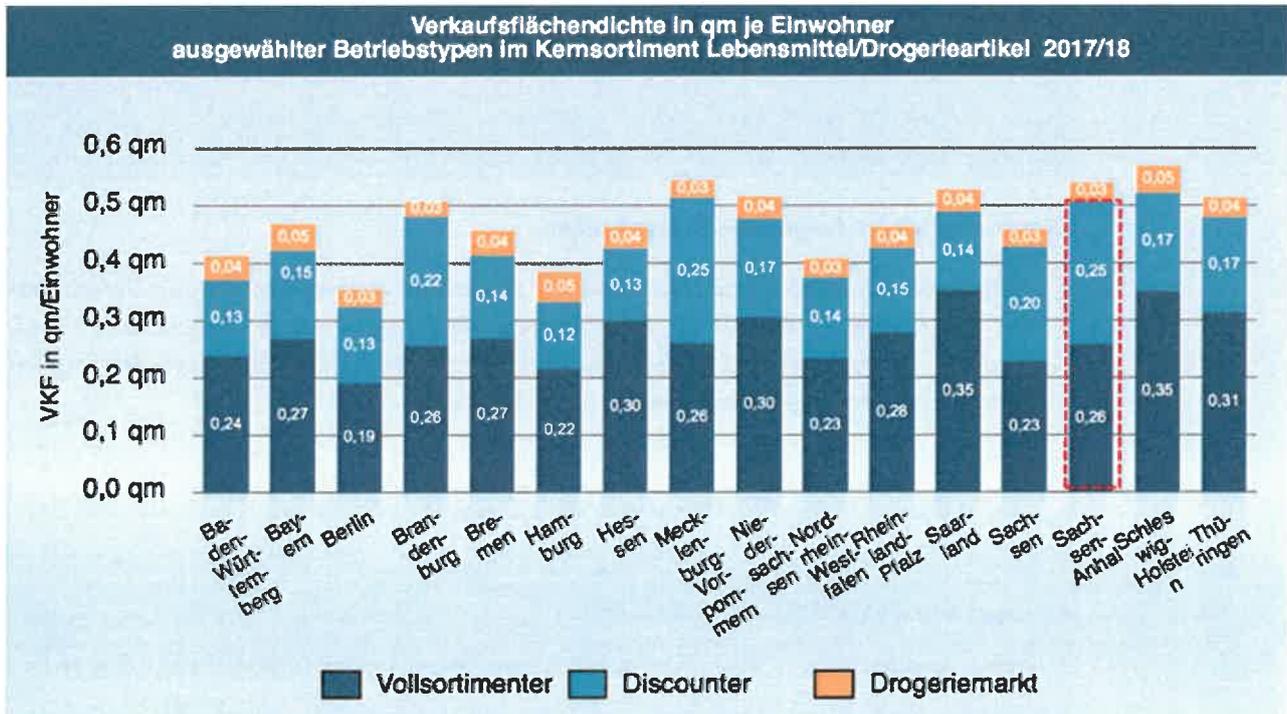
(vgl. AAGENAU vom 17.06.2021, o. S.).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Insofern noch eine zusätzliche Genehmigung für Schlecker (zzgl. Boutique) besteht, ist voraussichtlich zwischen genehmigter und geplanter Verkaufsfläche nahezu kein VKF-Delta gegeben. Demnach wäre der baurechtlich mögliche Verkaufsflächenzuwachs nochmals deutlich geringer (Genehmigung EDEKA + ALDI Nord = 1.718 m² VKF und somit ein Delta zur Planung von 282 m² VKF).
- Die beiden aktuellen strukturprägenden Anbieter in Nienburg sind der in Rede stehende EDEKA-Bestandsmarkt mit rd. 1.100 m² Gesamtverkaufsfläche sowie der NP-Markt mit rd. 600 m² Gesamtverkaufsfläche. Insgesamt demnach 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche. Die Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,28 m² VKF NuG/EW stellt eine statistische Größenordnung seitens EHI (handelsdaten.de) dar. Der Wert berechnet sich aus der Gesamtverkaufsfläche der strukturprägenden Märkte (EDEKA + NP) geteilt durch die Einwohner (6.158).

- Der perspektivische Ausstattungswert von 0,43 m² VKF NuG/EW bewegt sich im Bereich des Bundesdurchschnitts (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW), jedoch deutlich unterhalb des Ausstattungswertes in Sachsen-Anhalt (rd. 0,51 m² VKF NuG/EW):

Abbildung 1: Verkaufsflächendichte je Einwohner in Quadratmeter



Quelle: <https://blog.bulwiengesa.de/de/einzelhandel/der-drogeriemarkt-boom>.

Ein Grundzentrum soll die Nahversorgung (überörtlich) sicherstellen, demnach ist eine für das Bundesland unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung eindeutig nicht als überdimensioniert zu bewerten.

„PLANUNG CALBESCHE STRASSE“

- „SB-Markt mit 1.000 m²VKF 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 Calbesche Straße unwirtschaftlich machen
- Projektentwicklung nur sinnvoll, wenn der B-Plan Ernst-Thälmann-Allee nicht rechtskräftig wird. Projektentwicklung stoppen Fortsetzung evt. In ca. 3 Jahren“

(teilweise Straßennamen korrigiert vgl. AAGENA U vom 17.06.2021, o. S.).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Bei dem Vorhaben an der Ernst-Thälmann-Allee handelt es sich um die zukunftsichere Entwicklung eines bereits seit Jahren etablierten Standortes.

- Der Standort des EDEKA-Marktes weist eine höhere Mantelbevölkerung (rd. 2.900 EW im 700 m-Radius) im Vergleich zum Standort an der Calbesche Straße auf (rd. 900 EW im 700 m-Radius). Demnach ist hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion sowie der städtebaulichen Integration aus Stadtentwicklungssicht ein höheres Gewicht auf den Standort Ernst-Thälmann-Allee zu legen.

Abbildung 2: Standort Calbesche Straße



Quelle: google.maps.

Der Standort an der Calbesche Straße weist demnach eine deutlich geringere Versorgungsfunktion auf (Mantelbevölkerung) und ist gleichzeitig nicht als schützenswerter Standortbereich (zentraler Versorgungsbereich) definiert. Bei dem Vorhaben an der Ernst-Thälmann-Allee handelt es sich um einen bereits in der Nahversorgungsstruktur etablierten Standort mit nennenswerter Mantelbevölkerung.

„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 vom 4.300 €/p.a. (wirtschaftlich notwendig) ergibt sich für Nienburg eine wirtschaftlich vertretbare Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.100 m².“

(vgl. AAGENAU vom 17.06.2021, o. S.).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Die seitens der AAGENAU vorgenommenen Berechnung (13,3 Mio. Euro/4.300 Euro) ist nicht sachgerecht, da nur das Kaufkraftvolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu Grunde gelegt wird und sodann eine Gesamtverkaufsfläche von 3.100 m² ausgewiesen wird. Dabei werden Randsortimente (Drogeriewaren sowie sonstige Sortimente, i. d. R. rd. 20 % der Gesamtverkaufsfläche eines Marktes) außer Acht gelassen. Vielmehr würde aus der Berechnung sodann sachlogisch eine rechnerische Gesamtverkaufsfläche³ für strukturprägende Anbieter von 3.900 m² resultieren.
- Ergänzend ist anzuführen, dass wie bereits im Kapitel „Landesplanung / Raumordnung“ aufgeführt wurde, ein höheres Kaufkraftpotenzial gegeben ist. Das heißt in den letzten Jahren (IFH 2019 zu IFH 2021) hat sich das Ausgabevolumen im Segment Nahrungs- und Genussmittel erhöht. Demnach dürfte in der Prognose für 2024 ein leicht höheres Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der aktuell verfügbaren pro Kopf-Ausgaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (IfH 2021) sowie der aktuellen Einwohnerzahl ergibt sich für Nienburg (Saale) ein Kaufkraftpotenzial von rd. 14,6 Mio. Euro. Dies ist auf die seit Jahren (monetär) steigenden Verbrauchsausgaben im Lebensmittelsegment zurückzuführen (insb. Preiserhöhungen, Frische-/Bio-Trend = höhere Preise, usw.).

In Nienburg (Saale) steht bei Anwendung der seitens AAGENAU avisierten Flächenproduktivität von rd. 4.300 Euro/m² VKF ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial für strukturprägende Anbieter i. H. v. rd. 3.900 m² zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der deutlich dynamischeren Entwicklung der Ausgabevolumina dürfte dieser Wert für das Prognosejahr 2024 sogar höher ausfallen.

³ Diese Berechnung ist nicht als Kontingentierung von VKF für den Bezugsraum zu verstehen sondern als Grundlage für weitergehende und sodann städtebaulich begründete Empfehlungen; insofern ist das Vorgehen kompatibel zu der aktuellen Rechtsprechung des EuGH.

„FAZIT“

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

- *eine fußläufige Nahversorgung an der Calbesche Straße 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*

(teilweise Straßennamen korrigiert vgl. AAGENAU vom 17.06.2021, o. S.).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Die fußläufige Nahversorgung am Verkehrszug Calbesche Straße steht dem Standort an der Ernst-Thälmann-Allee deutlich nach (900 EW vs. 2.900 EW), demnach ist der Standort an der Ernst-Thälmann-Allee für einen deutlich größeren Bevölkerungsanteil fußläufig erreichbar.
- Gemäß Ausführungen in der Auswirkungsanalyse ist eine Marktaufgabe des NP-Marktes nicht zu erwarten, da dieser auch zum Zeitpunkt der attraktiven Kopplungslage (EDEKA + ALDI Nord) am Markt wirtschaftlich bestehen konnte.

„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.“

(vgl. AAGENAU vom 17.06.2021, o. S.).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

Die seitens AAGENAU formulierten Expansionsanforderungen entsprechenden nicht der Realität:

- Rossmann: ab 6.000 Einwohner (<https://www.rossmann.de/unternehmen/expansion.html>).
- dm: ab 20.000 Einwohner (<https://www.dm.de/unternehmen/expansion>).
- Ergänzend ist anzufügen, dass durch das Planvorhaben (EDEKA) das Randsortiment Drogeriewaren perspektivisch auf einer umfassenderen Verkaufsfläche offeriert wird. Demnach wird der Forderung seitens AAGENAU Folge geleistet, wodurch das Angebot durch die SB-Märkte ausgebaut wird.

