

vorab per mail: claudia.dalm@lahr.de; sabine.fink@lahr.de

Ein Unternehmen der
Wüstenrot & Württembergische AG

GMA · Hohenzollernstraße 12 – 14 · 71638 Ludwigsburg

**GMA – Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH**

Stadtverwaltung Lahr
Postfach 21 80
77911 Lahr

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 12 – 14
71638 Ludwigsburg
Tel. +49 (0) 7141 9360-0
Fax +49 (0) 7141 9360-10 / -30
eMail info@gma.biz
http://www.gma.biz

Unser Zeichen	Durchwahl	eMail	Datum
GO wym	- 13	gabriele.ostertag@gma.biz	20. November 2014

Bebauungsplanverfahren „Blockschluck Götzmann, 3. Änderung“ der Stadt Lahr im Stadtteil Mietersheim; Anregungen der IHK Südlicher Oberrhein

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übermittlung der IHK-Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Blockschluck Götzmann, 3. Änderung“ in der Stadt Lahr. Es wird angeregt, für das Thema Drogeriemarkt im Rahmen einer gutachterlichen Kurzstellungnahme eine Betrachtung möglicher Auswirkungen durch die anstehende Verlagerung bei gleichzeitiger Erweiterung von aktuell ca. 580 m² auf dann 755 m² Verkaufsfläche vorzunehmen. Die IHK regt weiter an, insbesondere die Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lahr, aber auch auf die „Nahversorgungslagen Sulz und des Stadtteilzentrums Schwarzwaldstraße“ (vgl. IHK-Stellungnahme) zu vertiefen.

In Analogie hierzu ist auch auf Anregung der IHK für die beabsichtigte Verlagerung bei gleichzeitiger Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters eine Ergänzung diesbezüglich vorzunehmen. Für dieses Vorhaben liegt bereits eine Auswirkungsbetrachtung unseres Hauses vor.

Das Vorgehen wurde telefonisch mit der IHK Südlicher Oberrhein entsprechend abgestimmt. In Ergänzung hierzu sei auch nochmals auf die vorliegende raumordnerische Untersuchung zum Standort Lahr vom Mai 2009 zu verweisen, die bereits eine entsprechende Drogeriewarenentwicklung am besagten Standort untersucht hat. Seinerzeit wurde jedoch von einer beabsichtigten Verkaufsflächengröße von ca. 455 m² ausgegangen. Im Folgenden werden wesentliche Eckdaten nochmals zusammenfassend und aktualisiert dargelegt sowie entsprechende Schlüsse hinsichtlich möglicher Auswirkungen dargelegt.

Sitz der Gesellschaft: Ludwigsburg
Geschäftsführer
Dr. Stefan Holl
Amtsgericht Stuttgart · HRB 200488
USt-IdNr.: 99016/08199
UID-Nr.: DE 811298796

Wüstenrot Bank AG
Pfandbriefbank Ludwigsburg
Konto 9 000 000 750 BLZ 604 200 00
IBAN DE35 6042 0000 9000 0007 50
BIC WBAGDE61

1. Mögliche Auswirkungen „dm“ durch Verlagerung / Erweiterung

Mit einer Verlagerung des aktuell in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden dm-Drogeriemarktes in das sich derzeit in Aufwertung befindliche Fachmarktzentrum wird eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 580 m² auf dann knapp 755 m² einhergehen (+ 175 m² VK). Mit diesem Flächenlayout ist eine aktuell gängige und zukunftsfähige Konzeption des Betreibers vorgesehen.

Aufgrund der Verlagerung bei gleichzeitiger Erweiterung in ein perspektivisch leistungsfähiges Fachmarktzentrum¹ wird ein Mehrumsatz zu erwarten sein, der im **drogeriewarenrelevanten Segment bei ca. 0,8 Mio. €** liegen wird (= worst case-Annahme).² Hieraus resultiert ein Marktanteil in Bezug auf die Gesamtstadt von ca. 4 – 5 %³ bzw. in Bezug auf den gesamten Mittelbereich Lahr von ca. 1 – 2 %.⁴ Selbst unter Zugrundelegung des Gesamtumsatzes des Planobjektes (ca. 3,4 Mio. € im Kernsortiment) wird mit einem Marktanteil in der Größenordnung von ca. 8 % deutlich, dass das Vorhaben keine marktbeherrschende Position im Mittelbereich der Stadt Lahr einnehmen wird.

Das **planobjektrelevante Angebot** beläuft sich derzeit nach Aufgabe des Schlecker-Drogeriemarktes und unter Berücksichtigung der drogeriewarenrelevanten Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte und der Apotheken auf ca. 6.450 m² Verkaufsfläche. Hierauf wird ein drogeriewarenrelevanter Umsatz in der Größenordnung von ca. 18 – 19 Mio. € erzielt.⁵ Auf den zentralen Versorgungsbereich des Mittelzentrums Lahr entfallen hiervon ca. 11 Mio. €. Neben dem Untersuchungsobjekt dm am Standort „Blockschluck / Götzmann“ sind die strukturprägenden Anbieter Müller-Drogeriemarkt

¹ Vgl. hierzu auch diverse Untersuchungen zu raumordnerischen Auswirkungen zum Standort Lahr im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2009 bzw. Untersuchung zu möglichen Auswirkungen durch die Verlagerung / Erweiterung eines Lebensmittel-discounters in Lahr, Juni / August 2014.

² Annahme einer deutlich überdurchschnittlichen Flächenproduktivität für den Betriebstyp Drogeriemarkt in der Größenordnung von ca. 6.500 € / m² VK p. a.; vgl. hierzu exemplarisch BBE-Handelsberatung; Struktur- und Marktdaten im Einzelhandels 2013, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, München, Dezember 2013: Raumleistung für Drogeriemärkte zwischen 5.000 € / m² VK p. a. (Minimum) bis 6.000 € / m² VK p. a. (Maximum). Mit einem über dem Maximalwert liegenden Produktivitätsansatz wird der anzunehmenden Attraktivität des Gesamtstandortes (= Agglomeration) Rechnung getragen.

³ Aktuelle drogeriewarenrelevante Kaufkraft in der Gesamtstadt Lahr: knapp 18 Mio. €; ca. 42 – 43 Mio. €; hier bereinigt um Kaufkraft für rezeptpflichtige Medikamente.

⁴ Aktuelle Drogeriewarenrelevante Kaufkraft im Mittelbereich Lahr: ca. 42 – 43 Mio. €; hier bereinigt um Kaufkraft für rezeptpflichtige Medikamente.

⁵ Bereinigung um Umsätze in den Apotheken für rezeptpflichtige Medikamente, die traditionell den Hauptumsatzes dieses Betriebstyps ausmachen.

sowie der zweite dm-Standort⁶ anzuführen. Beide befinden sich als strukturprägende Anbieter im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lahr. In den seitens der Stadt IHK Südlicher Oberrhein angesprochenen Versorgungslagen Sulz und Schwarzwaldstraße sind aktuell keine Drogeriemärkte vorhanden. Das relevante Angebot ist auf das entsprechende Sortiment im Treff 3000-Discountmarkt in Sulz (unter 500 m² VK) bzw. im entsprechenden Treff 3000-Markt in der Schwarzwaldstraße (ebenfalls ca. 500 m² VK) in Ergänzung zu einer Apotheke (Stadtapotheke) rudimentär präsent. Diese Betrachtung lässt bereits den Schluss zu, dass sich die vorgesehene Verlagerung / Erweiterung des dm-Drogeriemarktes nur marginal auf die beiden Standortbereiche Sulz bzw. Schwarzwaldstraße auswirken wird.

Größere Wirkungen werden vielmehr zu Lasten desselben Betriebstyps gehen, also hier zu Lasten anderer Drogeriemärkte im Stadtgebiet, aber auch im Mittelbereich (hier z. B. dm-Markt in Ettenheim). Gleichzeitig ist jedoch regelmäßig davon auszugehen, dass auch die Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelsektor von entsprechenden Umsatzentwicklungen tangiert sind. Selbst bei einer **unrealistischen, da stark überhöhten worst case-Annahme** einer vollständigen Umsatzumverteilung zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches von Lahr wären die Wirkungen mit ca. 7 % städtebaulich noch als verträglich einzuordnen. Hierbei handelt es sich um eine stark überhöhte Betrachtung möglicher Auswirkungen. Realistischerweise ist nicht davon auszugehen, dass sich der gesamte Mehrumsatz des Planobjektes einseitig bei Anbietern im zentralen Versorgungsbereich von Lahr bemerkbar macht. Vielmehr ist von einer Umverteilungswirkung in der Größenordnung von max. 5 % auszugehen. Negative Wirkungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches des Mittelzentrums Lahr können daher deutlich ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass mit der anstehenden Verlagerung bei gleichzeitiger Erweiterung des dm-Drogeriemarktes um ca. 175 m² Verkaufsfläche aufgrund der Standortwertigkeit eine entsprechend positive Umsatzentwicklung eintreten wird, diese jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lahr (= Innenstadt), aber auch keine Beeinträchtigungen auf die Nahversorgung (hier insbesondere Sulz und Schwarzwaldstraße) auslösen.

⁶ Investitionen / Modernisierung erfolgten nach Angaben der Stadt im Jahr 2012.

2. Mögliche Auswirkungen „Aldi“ durch Verlagerung / Erweiterung

Mit der beabsichtigten Verlagerung der Fa. Aldi an den Fachmarktstandort „Im Götzmann“ bei gleichzeitiger Verkaufsflächenentwicklung um 173 m² VK wird ebenfalls eine positive Umsatzentwicklung zu erwarten sein. Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Wirkungsanalyse⁷ dargelegt. Im Rahmen einer worst case-Betrachtung ist von einem Mehrumsatz in der Größenordnung von ca. 1,5 Mio. € (davon ca. 1,2 Mio. € Food) auszugehen. Dies stellt einen Anteil an der gesamtstädtischen Kaufkraft für Food in der Größenordnung von 1 – 2 % dar. Die hieraus zu erwartenden Wirkungen wurden bereits in angesprochener Untersuchung dargelegt. Hierzu wurde bereits ausgeführt, dass die größten Umverteilungen in allererster Linie zu Lasten bestehender Discounterstandorte im unmittelbaren Standortumfeld stattfinden werden. Hierbei geht es insbesondere um die beiden Anbieter Norma und Penny, wobei der Anbieter Norma mit unter 400 m² Verkaufsfläche eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächenstruktur aufweist und daher als wenig zukunftsorientiert eingeordnet wird. Aufgrund der Lage der beiden Anbieter in nicht integrierter Gewerbegebietslage verfügen sie weder über städtebauliche noch über eine ausgeprägte nahversorgungsbezogene Funktion. Darüber hinaus werden in geringem Umfang Umverteilungen zu Lasten anderer, gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilter Anbieter eintreten. Negative Wirkungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches (hier zentraler Versorgungsbereich), gegenüber integrierten Nahversorgungslagen (z. B. Discounterstandorte im Stadtteil Sulz bzw. im sog. Stadtteilzentrum Schwarzwaldstraße), aber auch gegenüber dem Einkaufsbereich „Arena“ werden mit einer Umverteilungswirkung von unter 3 % kaum nachweisbar sein.

3. Fazit

Zusammenfassend sind städtebauliche, nahversorgungsbezogene und raumordnerische Auswirkungen i. S. des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes, für das Verlagerungs- / Erweiterungsvorhaben sowohl der Fa. Aldi als auch der Fa. dm deutlich auszuschließen. Die Betrachtung berücksichtigt die perspektivisch hohe Wertigkeit, die mit einer Modernisierung und Anpassung des Standortes „Götzmann“ einhergehen wird.

⁷ Untersuchung zu möglichen Auswirkungen durch die Verlagerung / Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Lahr; GMA, Juni / August 2014.

Sehr geehrte Damen und Herren, wir gehen davon aus, dass die Anmerkungen und Anregungen der IHK Südlicher Oberrhein ausreichen werden, um die anstehenden Veränderungen adäquat einzuordnen. Bei Fragen können Sie sich gerne an uns wenden.

Mit freundlichen Grüßen

GMA
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH



ppa. Gerhard Beck



Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag