

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Wallfahrtsstadt Werl
Frau Regina Schulte
Abteilung Stadtplanung, Straßen, Umwelt
Hedwig-Dransfeld-Straße 23
59457 Werl

Datum 11.05.2018	E-Mail schmidt-illguth@bbe.de	Sekretariat Helma Dupré
Ihr Ansprechpartner Rainer Schmidt-Illguth	Telefon +49 221 789 41 160	E-Mail dupré@bbe.de

84. Änd. FNP und Bebauungsplan Nr. 107, 1. Änderung „Sondergebiet Budberger Straße“ – Stellungnahme der Stadt Unna vom 18.04.2018

Sehr geehrte Frau Schulte,

sieh hatten uns gebeten, die mit dem Schreiben der Stadt Unna vom 18.04.2018 vorgelegten Bedenken und Anregungen aus gutachterlicher Sicht zu kommentieren. Dieser Bitte kommen wir im Folgenden gerne nach.

Wir nehmen dabei Bezug auf die von uns im November 2012 vorgelegte vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse.

Der geplante Supermarkt soll Versorgungsfunktionen für die heute deutlich unterversorgten Siedlungsbereichen von Büderich, Budberg und Holtum übernehmen. Der Standort befindet sich in einer nördlichen Randlage zu Büderich, ist jedoch aus Budberg und Holtum direkt erreichbar, so dass dem Standort eine Mittelpunktlage in dem zu versorgenden Bereich zukommt. Die nahversorgungsrelevante Kaufkraft in dem Verflechtungsgebiet beläuft sich auf ca. 11 Mio. €.

Für den Supermarkt wurde ein Umsatz von ca. 5,0 Mio. € (davon ca. 4,5 Mio. € für nahversorgungsrelevante Sortimente) prognostiziert, der zu etwa 80 % mit Kunden aus dem anzusprechenden Versorgungsgebiet Büderich, Budberg und Holtum getätigt wird. Rund 9 % der Umsätze werden mit Kunden aus der westlichen Kernstadt und nur etwa 11 % mit auswärtigen Kunden generiert.

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Münster
Erfurt

Somit konnte das BBE-Gutachten nachweisen, dass der geplante Supermarkt weit überwiegend der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung im Verflechtungsbereich Büderich/ Budberg/ Holtum dienen wird.

Die am Standort des neuen Supermarktes zu erwartenden Umsätze resultieren somit im Wesentlichen daraus, dass die Kunden aus dem Nahbereich Büderich/ Budberg/ Holtum beim Einkauf des täglichen Bedarfs zukünftig in starkem Maße auf den neuen, wohnungsnäheren Anbieter orientiert sein werden und die von der Stadtteilbevölkerung bisher bevorzugten Einkaufsziele in den Nahversorgungsschwerpunkten Werl-Süd, Werl-West und Werl-Nord seltener aufgesucht werden.

Vor diesem Hintergrund werden die vom Planvorhaben ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte weit überwiegend Wettbewerber im Werler Stadtgebiet betreffen. Die Umverteilungseffekte für die in den angrenzenden Siedlungsräume der Nachbarstädte ansässigen Wettbewerber werden sich dagegen voraussichtlich auf max. 0,5 Mio. € belaufen. Hinzu kommen Umsatzumverteilungen gegenüber sonstigen Kommunen in einer Größenordnung von ebenfalls ca. 0,5 Mio. €. Diese großräumigen Effekte erklären sich aus der Lage im Standortverbund mit dem Turflon-Möbelhaus. Denn der Großbetrieb zieht Kunden aus einem regionalen Einzugsgebiet an, die zu einem geringen Teil auch im neuen Supermarkt einkaufen werden.

Die Umsatzverluste zulasten auswärtiger Angebotsstandorte werden sich auf eine Vielzahl von Wettbewerbern beziehen, so dass im Zusammenwirken mit der geringen Höhe der Umverteilungen städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Dies gilt insbesondere auch für den Lebensmittelmarkt Care Kauf in Unna-Hemmerde, der mit ca. 450 m² Verkaufsfläche den einzigen Nahversorger für die etwa 5.000 Einwohner im östlichen Stadtgebiet von Unna darstellt. Der Markt übernimmt damit zwar eine sehr wichtige Nahversorgungsfunktion, kann gleichzeitig aber nur eine ausschnittsweise Versorgung der Bevölkerung sicherstellen.

Von der Ansiedlung eines Supermarktes in Werl-Büderich wird der Markt nur marginal tangiert werden. Denn die Wohnbevölkerung des östlichen Stadtgebiets von Unna ist heute in starkem Maße auf Lebensmittelmärkte in der Kernstadt von Unna ausgerichtet. Der Care-Markt stellt einen wohnungsnahen Anbieter dar, der überwiegend von Kunden aus dem Nahbereich von Unna Hemmerde als (lediglich) ergänzendes Angebot genutzt wird.

Der Markt stützt sich somit insbesondere auf die im fußläufigen Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraft. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass Kunden, die heute beim Care-Markt einkaufen, künftig verstärkt in Werl-Büderich und damit bei einem Supermarkt einkaufen, der mehr als sechs Kilometer von Hemmerde entfernt ist und somit für den weit überwiegenden Teil der Lebensmittelkäufer die Nutzung des eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt.

Soweit unsere ergänzende Stellungnahme. Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben und stehen Ihnen für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
Senior Consultant



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leiter Niederlassung Köln