

cima Berliner Allee 12 30175 Hannover

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Baurat-Köhler-Straße 31
31135 Hildesheim

per E-Mail an mareike.sullivan@lidl.de

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

Ergänzende Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl in Uchte, Mühlenstraße 6-10

16. Mai 2019

Ihr Ansprechpartner:
Benjamin Kemper
T 0511-22 00 79-67
kemper@cima.de

Sehr geehrte Frau Sullivan,

mit Schreiben vom 08.05.2019 baten Sie um eine ergänzende Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl in Uchte, Mühlenstraße 6-10.

Es soll eine vertiefende Betrachtung in Bezug auf die in Kapitel 4 dargestellte ökonomischen Wirkungsprognose erfolgen, in der die städtebaulichen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die wohnortbezogene Nahversorgung der geplanten Erweiterung differenziert erläutert werden.

Darüber hinaus soll vertiefend erörtert werden, wie die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl in Bezug auf die bisher unmittelbar benachbarten Einzelhandelsnutzungen zu beurteilen ist.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine geplante Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lidl-Marktes von derzeit rd. 824 qm auf zukünftig rd. 1.000 qm, also um rd. 176 qm.

Im Vergleich zu anderen derzeitig geplanten, modernen Lebensmitteldiscountern liegt das Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm im unteren Größenbereich.

Der Standort des Lidl-Marktes befindet sich inmitten des historisch gewachsenen Ortzentrums von Uchte, welches sich entlang des Straßenzugs Mühlenstraße – Mindener Straße erstreckt.

Für den PKW-Verkehr ist der Standort durch die zentrale Lage im Siedlungsgebiet und die günstige verkehrliche Erschließung gut zu erreichen. Bushaltestellen befinden sich unmittelbar am Vorhabenstandort in der Burgstraße sowie an weiteren Stellen im Ortskern. Damit ist insgesamt eine gute Pkw- und ÖPNV-Erreichbarkeit gegeben.

Die Standortbedingungen sind daher optimal gegeben.

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12
30175 Hannover
T 0511-220079-50
F 0511-220079-99

Geschäftsführer Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Vorab ist zu erwähnen, dass die cima bei der Beurteilung der Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens von einem „Worst-Case-Ansatz“ ausgegangen ist. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt wurden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem Flecken Uchte die weiteren Mitgliedskommunen der Samtgemeinde Uchte (Flecken Diepenau, Gemeinden Warmsen und Raddestorf) sowie die nördlich angrenzenden Gemeinden Kirchdorf und Bahrenborstel.

In diesem Untersuchungsgebiet befinden sich als vorhabenrelevante Wettbewerber des Planvorhabenmarktes die Anbieter Aldi und WEZ im Flecken Uchte. Beide Anbieter befinden sich unweit des Vorhabenstandortes innerhalb des faktisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Uchte. Im Ort Höfen bestehen neben zwei Hofläden außerdem noch ein kleinflächiger Nah&Gut, welcher vorwiegend der wohnortnahen Versorgung dient.

Im Flecken Diepenau sind als wettbewerbsrelevante Anbieter der Edeka-Markt Röthemeier sowie Ihre Kette Kattelmann zu nennen. Der Edeka-Markt Röthemeier befindet sich im faktisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich.

In der Gemeinde Kirchdorf befindet sich der Lebensmittel-vollsortimenter Combi an der Bahrenborsteler Straße. Hier wurde ebenfalls ein faktisch zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Im Kirchdorfer Ortsteil Kuppendorf besteht zudem der kleinflächige Anbieter Nah&Gut Meyer.

In den Gemeinden Raddestorf und Bahrenborstel sind keine direkten wettbewerbsrelevanten Anbieter ansässig. Die Bewohner nutzen Angebote in den Umlandgemeinden.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.

Das VG Göttingen hat einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Vorhaben verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall für die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Lebensmittel-discounters im Flecken Uchte.

Der zentrale Versorgungsbereich des Flecken Uchte stellt sich als deutlich funktionstüchtig dar. Mit den Lebensmittelanbietern Aldi, Lidl und WEZ

sowie weiteren Einzelhandelsbetrieben des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereichs wird hier ein breites Angebot vorgehalten. Er ist nicht städtebaulich vorgeschädigt, d. h. nicht durch Trading-Down-Effekte gekennzeichnet.

Für das Planvorhaben wurde ein Jahresmehrumsatz von 0,97 Mio. € (brutto) prognostiziert, der zu knapp 98 % bestehende Einzelhandelsumsätze innerhalb des von der cima betrachteten Untersuchungsgebiets umverteilen wird.

In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Erweiterung als eindeutig verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Ebenso wenig ist mit einer merklichen Verschärfung der Konkurrenzsituation innerhalb der Samtgemeinde Uchte zu rechnen. Letztendlich werden durch das Planvorhaben in erster Linie absatzwirtschaftliche Effekte für einzelne Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels entstehen. Diese haben jedoch keinerlei bedeutende Auswirkungen auf den Fortbestand der heutigen Angebotssituation, sondern werden sich im Bereich normaler Marktschwankungen bewegen.

Aus dem zentralen Versorgungsbereich Uchte beliefe sich die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren auf 0,45 Mio. €. Dies würde einer relativen Umsatzverlagerung von rd. 4,2 % des heutigen Umsatzes entsprechen. In den weiteren zentralen Versorgungsbereichen werden Umsatzumverteilungsquoten von max. 1,5 % (ZVB Kirchdorf) erreicht. Auch die Umsatzumverteilungsquoten in den sonstigen Lagen des Untersuchungsgebietes belaufen sich auf unter 3 %.

Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet einhergehen, können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einzelhandelsnutzungen im unmittelbaren Umfeld

In der ökonomischen Wirkungsprognose wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs Uchte dargestellt.

In Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb des ZVB Uchte zu erwarten. Diese liegen allerdings weit unter der abwägungsrelevanten Schwelle von 10 %.

Von den Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich Uchte wird aufgrund des gleichartigen Betriebstyps (Lebensmitteldiscounter) der Aldi-Markt stärker betroffen sein als der Vollsortimenter WEZ.

Die zu erwartenden Umsatzverluste dieser Märkte fallen allerdings unter den freien Wettbewerb. Eine städtebauliche Relevanz besitzen diese Umsatzverluste indes nicht.

Zudem ist zu beachten, dass sich der Vorhabenstandort ebenfalls innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs befindet, sodass ohnehin nicht davon auszugehen ist, dass eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des ZVB Uchte erfolgen würde. Im Gegenteil würde die Funktionsfähigkeit des Zentrums mittel- bis langfristig gesichert. Somit unterbleibt allein aus diesem Grund ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf städtebauliche Auswirkungen.

Mit freundlichen Grüßen

Benjamin Kemper

Senior Berater