

Herrn Stefan Albers

Kreisstadt Steinfurt
FD Stadtplanung und Bauordnung
Emsdettener Straße 40

48565 Steinfurt

Stefan Kruse
Tel 0231- 55 78 58-0
kruse@junker-kruse.de

Per Email: albers@stadt-steinfurt.de

30. Mai 2016

Bau- und Gartenmarkt Vähning

hier: Neubewertung veränderter Verkaufsflächenrahmendaten als aktualisierende Ergänzung zur Wirkungsanalyse von Dezember 2013

Sehr geehrter Herr Albers,

im Nachgang zu unserer im Dezember 2013 vorgelegten städtebaulichen Wirkungsanalyse sind im Rahmen der weitergehenden Gespräche mit dem Vorhabenträger Fragen zu möglichen Verkaufsflächenanpassungen bzw. -konkretisierungen einzelner Sortimente aufgetreten. Konkret geht es um folgende Veränderungsabsichten bzw. Konkretisierungen:

- Maximale Gesamtverkaufsfläche für den Bau- und Gartenmarkt: 8.690 qm
(davon 7.900 für die Kernsortimente des Bau- und Gartenmarktes sowie 790 qm für die zentrenrelevanten Randsortimente)
- Für die anteilige Verkaufsfläche (Kernsortiment) für den Gartenmarkt teilt sich diese wie folgt auf:
 - 1.000 qm für die Warmhalle
 - 1.600 qm für die Kalthalle
 - 2.300 qm für die Außenverkaufsfläche
- Das bestehende Baurecht für den angrenzenden Möbelmarkt bleibt bestehen.

Die Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente ist auf weniger als 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche (790 qm) begrenzt. Die geplante Struktur wie auch die Obergrenzen der einzelnen Sortimente hat sich nicht signifikant verändert, so dass diese weiterhin mit den Schlussfolgerungen und Empfehlungen der Wirkungsanalyse aus Dezember 2013 kompatibel sind.

Folglich geht es darum zu bewerten, ob die beabsichtigten Konkretisierungen im Kernsortiment vereinbar sind mit unseren Empfehlungen zur maximal verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen.

Folgende Faktoren sind dabei zu berücksichtigen:

- Die Bestandsdaten sowohl in Steinfurt als auch im Umland sind nicht verändert worden; sie befinden sich auf dem Stand der Wirkungsanalyse von Dezember 2013.
- Dem Kernsortiment für den Gartenmarktanteil sind entsprechend der Aufteilung auf die unterschiedlichen Flächen (Warm- und Kalthalle sowie Außenverkaufsfläche) und unter Berücksichtigung der für diese Branche / Betriebsform üblichen unterschiedlichen Gewichtung der Umsatzerwartung in Abhängigkeit von dieser Flächenzuordnung verschiedene Flächenproduktivitäten zugeordnet worden. Diese orientieren sich an den branchenüblichen Gewichtungsfaktoren in Verbindung mit den regional beeinflussenden Faktoren (u.a. Wettbewerbssituation, Bevölkerung, einzelhandelsspezifisches Kaufkraftniveau).

Die im Rahmen der Wirkungsanalyse 2013 ermittelten maximalen Verkaufsflächenobergrenzen beliefen sich für die Kernsortimente auf

- 3.300 qm für Baumarktsortiment sowie
- 3.000 qm für Gartenmarktsortimente

Der nunmehr geplante Verkaufsflächenanteil für Baumarktsortimente beläuft sich auf 3.000 qm und unterschreitet somit im Rahmen des Gutachtens ermittelte maximal verträgliche Größenordnung. Eine Kompatibilität mit den gutachterlichen Empfehlungen ist nach wie vor gegeben.

Der nunmehr geplante Verkaufsflächenanteil für Gartenmarktsortimente beläuft sich auf 4.900 qm und überschreitet somit die im Rahmen des Gutachtens ermittelte maximal verträg-

liche Größenordnung von 3.000 qm. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass bei der damaligen Berechnung und Bewertung keine Unterscheidung getroffen wurde zwischen Warm- und Kalthalle sowie Außenverkaufsfläche. Da diese fehlte bzw. nicht vorlag, musste im Rahmen der Wirkungsanalyse im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ damals davon ausgegangen werden, dass die gesamte Verkaufsfläche als Warmhalle und damit mit der für einen Gartenmarkt höchsten Flächenproduktivität für das Gesamtvorhaben konzipiert ist (1.000 Euro je Quadratmeter Verkaufsfläche entspricht einem Jahresumsatzvolumen von 3 Mio. Euro als Bewertungsgrundlage).

Die weitergehenden Gespräche mit dem Vorhabenträger haben diesbezüglich jedoch eine Differenzierung / Konkretisierung ergeben, die auch im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden soll. Folglich können folgende Werte mit den entsprechenden Flächenproduktivitäten in die Neubewertung eingestellt werden:

1.000 qm Warmhalle: 1.000 Euro je qm Verkaufsfläche

1.600 qm Kalthalle: 700 Euro je qm Verkaufsfläche

2.300 qm Außenverkaufsfläche: 300 Euro je qm Verkaufsfläche

Hieraus ergibt sich für die Teilfläche Gartenmarktsortimente ein maximal zu erzielender Umsatz von rd. 2,8 Mio. Euro pro Jahr. Die gewichtete Flächenproduktivität für das Planvorhaben liegt bei ca. 570 Euro.

Im Vergleich zu den Ergebnissen der Wirkungsanalyse liegt der zu erzielende Jahresumsatz somit leicht unter dem Wert der im Rahmen der Wirkungsanalyse 2013 maximal als verträglich erachteten Größenordnung von 3 Mio. Euro.

Hieraus kann geschlussfolgert werden, dass unter Beachtung dieser Verkaufsflächendifferenzierung, die in jedem Fall auch dann im Rahmen des Bebauungsplans so fixiert werden muss, eine städtebauliche Verträglichkeit attestiert werden kann.

Auch die landesplanerische Kongruenz (Grundsatz 4 des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) ist durch diese Verkaufsflächendifferenzierung gewährleistet: das einzelhandelsspezifische Kaufkraftpotenzial¹ für die Warengruppe Gartenbedarf beträgt in 2013 2,7 Mio. Euro (in 2016: rd. 2,8 Mio. Euro). Hinzu kommen Kaufkraftanteile aus der Warengruppe

¹ Quellen für Angaben der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern: IfH Retail Consultants Köln. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern jeweils für die Jahre 2013 und 2016

Grün / Indoor / Zoo (2013: 3,5 Mio. Euro; 2016: 3,7 Mio. Euro), so dass das in der Stadt Steinfurt zur Verfügung stehende vorhabensspezifische Kaufkraftpotenzial in jedem Fall die Umsatzerwartung des Vorhabens überschreitet. Diese gilt sowohl unter Berücksichtigung der Kennziffer für 2013 als auch aktuell für das Jahr 2016.

Als Fazit kann somit festgestellt werden, dass mit Blick auf die in der Diskussion befindlichen Verkaufsflächendifferenzierungen im Gartenmarkt auch für eine geplante Verkaufsflächengrößenordnung von max. 4.900 qm im Kernsortiment ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden kann.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen aus Dortmund



Stefan Kruse