




Stadt Werneuchen
 - Stadtverwaltung -
 Eingegangen
 03. Aug. 2017
 Empfangsbestätigung:
 Weiterleitung an: F. Haupt
 Erledigt:

greenman werneuchen gmbh | Oberwallstraße 24 | 10117 Berlin

Bauordnung
Frau K. Haase
Stadtverwaltung Werneuchen
Postfach 11 27
16353 Werneuchen

E-mail
Thorolf@greenman.com

 Datum
02.08.2017

Objekt: 16356 Werneuchen, Freienwalder Str. 45 c
Antrag auf B.-Planänderungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“, Satzungsfassung Oktober 2012

Sehr geehrte Frau Haase,

hiermit stellen wir als Eigentümerin den Antrag auf Einleitung eines B.-Planänderungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“, Freienwalder Straße 45 in 16356 Werneuchen.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Edeka-, ein Aldi-Markt und eine Apotheke.

Geplant sind die rückwärtigen Erweiterungen des Edeka- und Aldi-Marktes, gemäß der Veranschaulichung auf beigefügtem Lageplan.

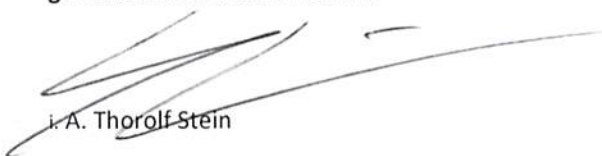
Aufgrund der fortschreitenden Entwicklung von SB-Marktkonzepten sollen die Mietflächen somit auf einen moderneren Stand gebracht werden. Eine diesbezügliche, detaillierte Erläuterung finden Sie in der diesem Antrag beiliegenden Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH.

Ein Teilgrundstück des Nachbarn (Getränkemarkt Wichmann, Freienwalder Straße 44) wurde für die o.g. Erweiterungsmaßnahme bereits -aufschiebend bedingt- angekauft.

Die Stellplatzanlage wird entsprechend der erforderlichen, zusätzlichen Stellplätze angepasst.

Wir bitten um positive Bescheidung.

Mit freundlichen Grüßen
greenman werneuchen GmbH


i. A. Thorolf Stein

Anlage
Lageplan
Stellungnahme BBE Handelsberatung GmbH

BBE Handelsberatung GmbH · Futterstraße 14 · 99084 Erfurt

AH Immobilien Konzepte GmbH
Frau Mira Siefken
Großer Burstah 45
20457 Hamburg

Datum
24.07.2017

Ihr Ansprechpartner
Mathias Vlcek

Telefon
+49 361 7780660

E-Mail
vlcek@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Futterstraße 14
99084 Erfurt
Deutschland

Tel + 49 361 77806-60
Fax + 49 361 77806-12
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Brienner Straße 45
80333 München

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

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

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Erfurt

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums an der Freienwalder Straße in Werneuchen – Gutachten zu den Auswirkungen der geplanten Erweiterung

Sehr geehrte Frau Siefken,

wir hatten im Jahr 2012 für das o.g. Nahversorgungszentrum im Rahmen der B-Planerstellung eine Auswirkungsanalyse angefertigt. Zwischenzeitlich wurden die Betriebe – ein Edeka- und ein Aldi-Markt sowie eine Apotheke – auf den damals geplanten Flächen eröffnet.

Aktuell stellen sich die Verkaufsflächen auf Grund der sich veränderten Anforderungen des (Lebensmittel-)Handels als zu klein dimensioniert dar. Dies trifft sowohl für den Supermarkt als auch den Discounter zu. Im Discountsegment liegen derzeit die Marktzutrittsgrößen bei minimal 1.000 m² Verkaufsfläche, Supermärkte benötigen eine Mindestverkaufsfläche von rd. 1.600 m².

Mit der erweiterten Verkaufsfläche der Lebensmittelmärkte werden vor allem die Kundenattraktivität (z.B. breitere Gänge, übersichtliche Produktpräsentation, niedrige Regalhöhen, weniger überbaute Bereiche) und die innerbetrieblichen Abläufe für die Mitarbeiter in der Filiale optimiert bzw. verbessert. Ein wesentlicher Umsatzzuwachs wird seitens der Betreiber grundsätzlich nicht erwartet, da die Artikelanzahl bei Food und bei Non-Food nach der Erweiterung nicht maßgeblich erhöht wird.¹ Die Maßnahme zielt insbesondere auf eine optische Attraktivierung der Lebensmittelmärkte und somit eine langfristige Standortsicherung ab, um dauerhaft im Wettbewerb konkurrenzfähig zu sein.

¹ Grundsätzlich verfügen bspw. Discounter über ein bundesweit einheitliches Sortimentskonzept. Aus internen Organisations- und Strukturgründen ergibt sich aus Verkaufsflächenerweiterungen keine maßgebliche Ausweitung des vorgehaltenen Sortiments.

Die Flächenvergrößerung betrifft vor allem die Präsentationsflächen bzw. die Stellflächen für Waren, da größere Mengen je Artikel im Verkaufsraum bereitgestellt werden können. Dies ist vor allem für Produkte mit einem langen Mindesthaltbarkeitsdatum (bspw. Konserven, Nahrungsmittel, Kaffee/Tee, Getränke, Drogeriewaren) relevant, so dass diese Artikel seltener angeliefert werden müssen und in Folge der Aufwand für die Warenbestückung geringer ausfällt. Da somit deutlich mehr Artikel in großen Gebinden bzw. ohne zeit- und arbeitsintensive Umladungen und Regalbestückungen auf Paletten oder Rollcontainern in den Markt gebracht werden können, führt dies zur Einsparung bei Logistik- und Personalkosten. Die dazu erforderlichen Gangbreiten führen zusammen mit den entsprechenden „Regalmetern“ pro Produkt auch bei fast gleichbleibenden Artikelzahlen zu deutlich höheren Anforderungen an die Verkaufsfläche.

Ferner wird die geplante Umstrukturierung des Standortes nicht zu einer vom Kunden bewusst wahrnehmbaren Veränderung bei der gegebenen Standortsituation führen, die einen nennenswerten Wechsel der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme hervorrufen würde. Die Filialen von Edeka und Aldi sind bereits seit Jahren in der Freienwalder Straße etabliert. Gleiches gilt auch für die relevanten Wettbewerbsstrukturen, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Einzugsgebiet der beiden Märkte bereits langjährig herausgebildet haben.

Ebenfalls bleiben wesentliche Standortfaktoren wie die Verkehrsanbindung oder die ansprechbare Bevölkerung im Einzugsgebiet bei den Erweiterungsvorhaben unverändert, so dass sich hieraus keine nennenswerten Veränderungen der Ausstrahlungskraft des Edeka- und des Aldi-Marktes ableiten lassen. In Summe der vorstehenden Faktoren ist somit lediglich von einer verhältnismäßig geringen Erhöhung des Standortumsatzes der beiden Lebensmittelmärkte auszugehen.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen können grundsätzlich von uns in einer Verträglichkeitsuntersuchung abgeprüft werden, die auch im Rahmen der geplanten Änderung des bestehenden B-Plans notwendig ist. In dem zu erstellenden Gutachten wird aufgezeigt, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden im Einzugsgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind.

Sollten Sie weiteren Ausführungen bzw. eine Auswirkungsanalyse für das Projektvorhaben benötigen, so stehen wir Ihnen hierzu gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Mathias Vlcek

30.07.2017

Freienwalder Str. 45 | Werneuchen

