

GMA · Siegburger Straße 215 · 50679 Köln

ISR Haan
Herrn Kadir Özbölük
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

per E-Mail: oezboeluek@isr-haan.de

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
KO/aw	+49 (0) 221 / 98 94 38 – 0	Monika.kollmar@gma.biz	01.10.2018

Bebauungsplan Kevelaer Ladestraße, ergänzende Stellungnahme zur GMA-Untersuchung vom 30.05.2018

Sehr geehrter Herr Özbölük,

wir nehmen Bezug auf Ihr Telefongespräch mit Frau Kollmar vergangene Woche und Ihre mail vom 25.09.2018.

Wir hatten Ihnen mit Datum vom 30. Mai eine gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der Einzelhandelsplanungen am Standort Ladestraße geschickt. Wir haben damals – neben der Erweiterung des bereits am Standort ansässigen Baumarktes die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche und die Ansiedlung eines Action-Nonfood-Discounters mit ca. 720 m² Verkaufsfläche geprüft. Zum damaligen Zeitpunkt stand aber noch nicht exakt fest, um welchen Betreiber es sich beim Lebensmitteldiscounter handelt und ob Action die dritte Einzelhandelsfläche (neben Baumarkt und Lebensmitteldiscounter) belegt.

Zwischenzeitlich steht fest, dass Action als Mieter an den Planstandort kommt; dieses Szenario ist also von unserer Stellungnahme gedeckt. Darüber hinaus ist geklärt, dass es sich beim Lebensmitteldiscounter um eine Verlagerung des Anbieters Netto von seinem derzeitigen Standort in der Geldener Straße mit einer entsprechenden Erweiterung von ca. 600 auf dann ca. 1.050 m² Verkaufsfläche handelt.

In diesem Zusammenhang baten Sie uns – in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Kevelaer – um einige Erläuterungen zu diesem letztgenannten Aspekt sowie zu einigen kleineren Fragen.

In der Stellungnahme vom 30.05.2018 haben wir die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geprüft. Da der Betreiber noch nicht feststand, haben wir i.S.e. worst case eine Flächenleistung von

6.000 € / m² Verkaufsfläche brutto angesetzt und daraus die entsprechenden Umverteilungswirkungen berechnet. Diese Umverteilungswirkungen (ca. 11 – 12 % gegenüber den Hauptwettbewerbern, damals inkl. Netto) werden sich nun deutlich niedriger darstellen, da es sich um die Verlagerung eines bestehenden Anbieters in Kevelaer handelt:

- Zum einen wird nun nur der zusätzlich durch die Verlagerung und Erweiterung generierte Umsatz wettbewerbswirksam, den Bestandsumsatz nimmt Netto sozusagen vom Altstandort an den Planstandort Ladestraße mit. Außerdem erzielt Netto im Durchschnitt deutlich weniger als 6.000 € / m² Verkaufsfläche; laut Hahn Retail Real Estate Report 2018 / 2019 lag die durchschnittliche Flächenleistung von Netto bei ca. 4.250 € / m² Verkaufsfläche. Rechnerisch würden also max. 2,3 Mio. € (550 m² VK zusätzlich x 4.250 €) wettbewerbswirksam und nicht 6,3 Mio. €, wie in der GMA-Stellungnahme vom 30.05.2018 unterstellt.
- Es ist davon auszugehen, dass der Altstandort Netto an der Geldener Straße nicht mehr durch konventionellen Lebensmittelhandel belegt wird, dazu ist die Fläche zu gering (600 m²) und das Angebot in Kevelaer zu groß. Für eine Nachnutzung käme höchstens ein ethnischer Lebensmittelmarkt (z.B. mit Schwerpunkt türkische oder russische Waren) oder ein Getränkemarkt in Frage. Beide Angebotsformen erzielen jedoch deutlich geringer Umsätze als Netto oder andere konventionelle Lebensmittelmärkte.
- Ferner hat zwischenzeitlich eine zweite Aldi-Filiale an der Walbecker Straße eröffnet; der Edeka-Markt am Antwerpener Platz ist im Bau. Damit erhöht sich der Einzelhandelsbestand im Lebensmittelsegment im Vergleich zur GMA-Stellungnahme vom 30.05.2018, d.h. die Umverteilungswirkungen verteilen sich auf noch mehr Anbieter.

Damit ist in der gutachterlichen Stellungnahme vom 30.05.2018 ein absoluter worst case für den Planfall Lebensmitteldiscounter abgebildet.

Zu den beiden weiteren in ihrer mail genannten Anbietern ist folgendes festzuhalten:

Der Anbieter **Spielzeugland Jacobs** war bei der Begehung im April 2018 nach In-Augenscheinnahme noch am Markt, jedoch mit eingeschränkten Öffnungszeiten. Daher wurde diesem Anbieter ein so geringer Umsatz im Bestand zugewiesen, dass seine Schließung keine Auswirkungen auf die grundsätzlichen Aussagen der GMA-Stellungnahme vom 30.05.2018 hat. Ein zu erwartendes Spielwarenangebot bei Action, das jedoch nur auf Kleinstflächen vorgehalten wird, ist somit eher als Ergänzung des innerstädtischen Angebots denn als Gefährdung zu sehen.

Der Anbieter **Le Cadeaux** (ggf. auch Le Cadeau geschrieben) war in der Luxemburger Galerie ansässig. Es handelt sich um einen Kleinflächenanbieter für Geschenkartikel, Dekoartikel innerhalb der Galerie, also ohne Wirkung nach außen. Der GMA ist nicht bekannt, ob dieser und dem grundsätzlich umfangreichen Angebot in der Innenstadt Kevelaer in diesem Sortiment hätte ein Wegfall dieses Geschäfts ebenfalls keine Auswirkungen auf die wesentlichen Aussagen unserer Stellungnahme vom 30.05.2018.

Sehr geehrter Herr Özbölük, wir hoffen, wir konnten Ihre Fragen zu Ihrer Zufriedenheit beantworten und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Monika Kollmar
Dipl.-Geogr. / Niederlassungsleitung



Fabian Lüttke