

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	02.11.2018

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

Sehr geehrter Herr Özbölük,

wir nehmen Bezug auf Ihre Telefongespräche mit Frau Kollmar und die uns überlassenen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren Kevelaer, Ladestraße, insbesondere auch auf das Schreiben der FDP-Fraktion im Rat der Stadt Kevelaer vom 01.10.2018. In diesem Zusammenhang baten Sie uns – in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Kevelaer – um einige Erläuterungen zu den angeführten Aspekten.

### **Lebensmitteldiscounter:**

Wir hatten Ihnen mit Datum vom 30. Mai 2018 eine gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der Einzelhandelsplanungen am Standort Ladestraße geschickt. Wir haben damals – neben der Erweiterung des bereits am Standort ansässigen Baumarktes abstimmungsgemäß die **Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters** mit ca. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprüft, da zum damaligen Zeitpunkt noch nicht feststand, um welchen Betreiber es sich beim Lebensmitteldiscounter handelt. Auf eine mögliche Netto-Verlagerung sind wir daher qualitativ eingegangen.

Da der Betreiber noch nicht feststand, haben wir i.S.e. worst case eine Flächenleistung von 6.000 € / m<sup>2</sup> 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

€/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; laut Hahn Retail Real Estate Report 2018 / 2019 lag die durchschnittliche Flächenleistung von Netto bei ca. 4.250 €/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Rechnerisch würden also max. 2,3 Mio. € (550 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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.

Unser Hinweis auf S. 13 der Stellungnahme zu **Querungsmöglichkeiten** der Bahntrasse für Fußgänger, um die fußläufige Anbindung an Wohnquartiere entlang der Geldener Straße an den Standort Ladestraße zu gewährleisten, ist als allgemeiner Hinweis zur Problematik der Trennwirkung der Bahntrasse zu verstehen. Da im südöstlichen Kernstadtgebiet, westlich der Bahntrasse, kein weiterer Lebensmittelmarkt ansässig und auch kein geeignetes Grundstück vorhanden ist, kann der Standort Ladestraße nach Schließung von Netto an der Geldener Straße für diese Wohnquartiere eine gewisse Nahversorgungsfunktion übernehmen, da diese relativ weit von den Märkten Aldi und Penny an der Walbecker Straße liegen. Der Hinweis auf die Querungsmöglichkeiten bezieht sich **ausdrücklich nicht** auf die Anbindung des Standortes Ladestraße an den Innenstadtkern, da hier eine fußläufige Anbindung ja ebenerdig über die Bahnstraße vorliegt.

Auch der Hinweis in der GMA-Stellungnahme vom Mai 2018 auf S. 4, dass vom Standort Ladestraße „keine unmittelbare funktionale Austauschbeziehung zur Fußgängerzone und zum Kern des zentralen Versorgungsbereiches“ vorliegt, hat nichts mit den Querungsmöglichkeiten über die Bahntrasse zu tun, sondern dient der Erläuterung, warum an diesem Standort trotz Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich eine weitere Steuerung der Einzelhandelsnutzungen erfolgen soll.

#### **Ansiedlung Action:**

Ferner haben wir im Mai 2018 die **Ansiedlung eines Action-Nonfood-Discounters** mit ca. 720 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprüft, da es zu diesem Zeitpunkt sehr wahrscheinlich, aber eben noch nicht abschließend geklärt war, 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt.

#### **Weitere Fragestellungen:**

Zu den weiteren in Ihrer E-Mail vom 25.09.2018 bzw. auch von der FDP-Fraktion genannten Anbietern ist folgendes festzuhalten:

- /// Zur Bearbeitung der gutachterlichen Stellungnahme vom 30. Mai 2018 erfolgte im Vorfeld im **April 2018 eine Erhebung** der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in Kevelaer durch die Projektleitung.
- /// Konkrete Abwanderungspläne von **Rewe** sind uns nicht bekannt. Wie bereits in der gutachterlichen Stellungnahme vom 30. Mai 2018 dargestellt, gerät der Anbieter Rewe durch die Neuansiedlung von Edeka am Antwerpener Platz stark unter Druck. Da die Immobilie Rewe einen gewissen Renovierungsstau aufweist, ist aus Gutachtersicht durchaus vorstellbar, dass aktuell eine Revitalisierung vorgesehen sein könnte. Planungen für diese Immobilie oder Informationen über Abwanderungsabsichten von Rewe lagen uns weder im Mai vor noch liegen uns entsprechende Informationen aktuell vor.
- /// Auch zu möglichen Abwanderungsgedanken von **Rossmann** lagen und liegen uns keine Informationen vor. Von den drei Anbietern dm, Müller und Rossmann agiert letzterer auf der kleinsten Verkaufsfläche, daher ist es nach gutachterlicher Einschätzung durchaus vorstellbar, dass sich Rossmann in Kevelaer vergrößern möchte. Aufgrund des Einwohnerpotenzials in Kevelaer und im überörtlichen Einzugsgebiet sowie den hohen Besucherzahlen ist durchaus Potenzial für drei Drogeriemärkte in der Stadt vorhanden<sup>1</sup>. Selbst im Falle eines kompletten Weggangs von Rossmann aus Kevelaer hätte dies jedoch keine grundsätzlichen Änderungen der gutachterlichen Bewertung zu Action zur Folge. Auf den im Mai 2018 geprüften max. 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Drogeriewaren wird nur ein vergleichsweise geringer Umsatz erzielt, der deutlich niedriger liegt als der Umsatz, den Rossmann heute in der Fußgängerzone erreicht. Es ist also davon auszugehen, dass die heute bei Rossmann getätigten Umsätze in diesem Sortiment zum Teil von Action aufgefangen werden, zum Teil auch von den übrigen Drogeriemärkten bzw. den Lebensmittelmärkten in Kevelaer. Da die Bestandsfläche von Rossmann in der Fußgängerzone (Hauptstraße) zentral liegt und auch nicht großflächig ist, ist auch keine Steuerung einer möglichen Nachnutzung i.S.d. Einzelhandelskonzeptes möglich bzw. nötig.
- /// Der Anbieter **Spielzeugland Jacobs** war bei der Begehung im April 2018 nach In-Augenscheinahme noch am Markt, jedoch mit eingeschränkten Öffnungszeiten. Im Schaufenster lag noch gut erkennbar Ware aus, sodass für die GMA nicht ersichtlich war, dass dieser Anbieter komplett aus dem Markt geschieden ist. Diesem Anbieter wurde 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.

<sup>1</sup> Denkbar wäre eine Nachnutzung der Norma-Fläche in der Innenstadt.

- 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