

cima Neue Weinsteige 44 D 70180 Stuttgart

FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und
Umweltplanung mbH
67655 Kaiserslautern

via E-Mail: s.kolter@firu-mbh.de

Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses der Fa. Globus in Trier Kurzstellungnahme zu einer Verkaufsflächen-/Sortimentsanpassung

Stuttgart, 15.09.2021

Sehr geehrter Herr Kolter,

wie vereinbart nehmen wir zu der aktualisierten Verkaufsflächenplanung des o. g. Projektes aus fachgutachterlicher Sicht nachstehend Stellung. Konkret ist auf der einen Seite vorgesehen, die summierte Verkaufsfläche bei den zentrenrelevanten Sortimenten im SB-Warenhaus um 225 qm auf 2.490 qm zu reduzieren und andererseits, die Verkaufsfläche bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von 460 qm auf 685 qm zu erhöhen.

1. Ausgangssituation

Die cima Beratung + Management GmbH, Büro Stuttgart, hat im September 2021 die Ergebnisse einer Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines SB-Warenhauses der Fa. Globus in Trier vorgelegt. Die fachgutachterlich geprüfte Sortimentsstruktur für das geplante SB-Warenhaus beinhaltet 6.825 qm Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, 2.715 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie 460 qm Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Ergänzend wurde auch die Verkaufsflächenplanung für eine vorgelagerte Mall mit einer Gesamtsumme von 380 qm Verkaufsfläche in die fachgutachterliche Prüfung einbezogen.

Als prognostizierte Gesamtumsatzleistung des Projektes (inklusive Mall) wurde in der Worst-Case-Betrachtung eine Umsatzleistung von ca. 59,8 Mio. € errechnet. Der überwiegende Umsatzanteil entfällt im Gesamtvorhaben auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel mit einer prognostizierten Umsatzleistung von rund 41,0 Mio. €, d.h. einem Umsatzanteil von ca. 69,7 % (inklusive von Angebotsstrukturen in der vorgelagerten Mall).

Im Ergebnis der fachgutachterlichen Gesamtbeurteilung 09/2021 erfüllt das Planvorhaben, mit einem Einzugsgebiet von rund 280.500 Einwohnern, mit Ausnahme des Integrationsgebotes, die städtebaulichen und raumordnerischen Prüfkriterien.

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer

Dipl.-Geogr. Roland Wölfel

Registergericht München

HRB 85796

Gerichtsstand München

UID DE129314570

Steuernummer 14312470390

Bankverbindung

Postbank München

IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05

BIC PBNKDEFF

Volksbank Forchheim

IBAN DE15 76391000 000 0077780

BIC GENODEF1FOH

2. Aktualisierung der Sortimentsstrukturen

Gemäß Angaben von Globus bzw. der FIRU ist unter Beachtung der gültigen politischen Beschlusslage im Oberzentrum Trier vorgesehen, die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Sortimente im SB-Warenhaus um 225 qm Verkaufsfläche zu reduzieren. Damit ergibt sich eine Gesamtsumme der zentrenrelevanten Sortimente im SB-Warenhaus von 2.490 qm Verkaufsfläche. Das heißt, die Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten im SB-Warenhaus wird um rund 8,3 % verringert.

Auf der anderen Seite ist vorgesehen, die Summe der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um 225 qm Verkaufsfläche auf 685 qm Verkaufsfläche geringfügig zu erhöhen.

Die Verkaufsflächenplanung bei der vorgelagerten Mall bleibt gegenüber der vorgelegten Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse (09/2021) mit 380 qm unverändert.

3. Fachgutachterliche Einschätzung der Wirkungen der aktualisierten Verkaufsflächenstruktur

Zunächst ist festzuhalten, dass sich aufgrund der geringfügigen Verschiebungen bei den Verkaufsflächen- bzw. Sortimentsstrukturen keine Änderung beim räumlich abgegrenzten Einzugsgebiet und den damit zusammenhängenden projektrelevanten Kaufkraftpotenzialen ergibt.

In der sortimentspezifischen Detailbetrachtung sind folgende Aussagen zu treffen:

- Die üblicher Weise anzusetzenden Flächenproduktivitäten bei den zentrenrelevanten Sortimenten liegen im SB-Warenhaus über dem projektrelevanten Wert für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Somit ist in der Summe davon auszugehen, dass sich die Gesamtumsatzleistung des Planvorhabens leicht verringert.
- Die reduzierte Umsatzleistung des Planvorhabens bei den zentrenrelevanten Sortimenten dürfte sich summiert auf ca. 0,9 Mio. € belaufen.
- Die summierte Erhöhung der Umsatzleistung des Planvorhabens bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dürfte sich bei ca. 0,7 Mio. € bewegen.
- In der Umsatzbilanz ergibt sich durch die Verschiebungen bei den Verkaufsflächen- bzw. Sortimentsstrukturen eine reduzierte Umsatzleistung des Gesamtvorhabens um ca. 0,2 Mio. €.

In der fachgutachterlichen Gesamteinschätzung wird deutlich, dass sich die in der vorgelegten Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse ermittelten ohnehin geringen Umsatzumverteilungen gegen zentrale Versorgungsbereiche mit dieser Verkaufsflächenanpassung nochmals geringfügig verringern werden. Mit der geringfügigen Erhöhung der Verkaufsfläche bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind selbstverständlich keine negativen städtebaulichen sowie raumordnerischen Wirkungen zu erwarten.

4. Zusammenfassung

Durch die beschriebene Aktualisierung der geplanten Verkaufsflächen-/Sortimentsstruktur, konkret die Verringerung der zentrenrelevanten Sortimente im Planvorhaben um 225 qm Verkaufsfläche einerseits, und die Erhöhung der Verkaufsfläche bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten um 225 qm vorgesehen, sind die in der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse ermittelten Ergebnisse nach wie vor gültig. In Folge der geplanten Reduzierungen der Umsatzleistung bei den zentrenrelevanten Sortimenten werden sich in der Gesamtbilanz auch die Umsatzumverteilungen gegen die zentralen Versorgungsbereiche nochmals in geringem Maße reduzieren. Durch die geringfügige der Erhöhung der Verkaufsfläche um 225 qm bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden die städtebaulichen und raumordnerischen Zielsetzungen nicht berührt.

Sofern sich Rückfragen zu unserer fachgutachterlichen Einschätzung ergeben, sehr geehrter Herr Kolter, stehen wir selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Dr. Stefan Leuninger
Büroleiter cima Stuttgart

