



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6007 Dresden- Neustadt Globus SB-Markt am Alten Leipziger Bahnhof

Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner zur Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2013



im Auftrag des Handelsverbands Sachsen e.V.

Hamburg, Januar 2014



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6007 Dresden-Neustadt Globus SB-Markt am Alten Leipziger Bahnhof

Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner zur Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2013

Projektnummer: DLP1590
Exemplarnummer: 1

Gesamtverantwortung und Bearbeitung:
Dipl.-Kfm. Uwe Seidel, Geschäftsführender Gesellschafter

im Auftrag des
Handelsverbands Sachsen e.V.

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Dier Stellungnahme ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

1	Auftrag und Aufgabenstellung	1
2	Zur Größe und Struktur des Globus-Vorhabens	1
3	Warum die Auswirkungen von Globus eigentlich noch gravierender sind (als von Dr. Lademann & Partner in 2012 prognostiziert)	2
4	Zu den Auswirkungen auf bestehende Betriebe und damit auf die legitimierten Zentren	3
5	Warum eine Vorbelastung des Lebensmitteleinzelhandels zwingend hätte berücksichtigt werden müssen	5
6	SB-Warenhäuser wirken nicht nur gegen (andere) SB-Warenhäuser!	6
7	Ergänzende Hinweise	7
8	Schlussfolgerungen	9



1 Auftrag und Aufgabenstellung

Der Handelsverband Sachsen beauftragte die Gutachter von Dr. Lademann & Partner im Dezember 2013 mit einer kritischen Würdigung der Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6007 Dresden-Neustadt, Globus SB-Markt am Alten Leipziger Bahnhof. Im Fokus standen die Risiken, die für den Einzelhandel im Einzugsgebiet ausgehen. Die nachfolgende kritische Würdigung der Unterlagen konzentriert sich bewusst auf die Einzelhandelskomponenten des Vorhabens und deren Behandlung in der B-Plan-Begründung.

2 Zur Größe und Struktur des Globus-Vorhabens

Der Blick in den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer 6007 Dresden-Neustadt, Globus SB-Markt am Alten Leipziger Bahnhof, zeigt, dass es unverändert um ein Volumen an Einzelhandelsnutzungen von

insgesamt 12.000 m² Verkaufsfläche geht. Im Einzelnen sind das im Sondergebiet 1 (S01)

- das Globus-SB Warenhaus mit 8.800 m² Verkaufsfläche,
- die dem SB-Warenhaus räumlich zugeordnete Shopzone mit weiteren maximal 800 m² Einzelhandelsverkaufsfläche (zuzüglich Gastronomienutzungen und Dienstleistungsnutzungen)

und in den Sondergebieten 2 und 3 (S02, S03)

- maximal 2.400 m² Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (gemäß Dresdner Sortimentsliste).

Mit anderen Worten: Auch wenn nunmehr für das SB-Warenhaus Sortimentsfestsetzungen getroffen werden sollen (u.a. Limitierung der Lebensmittelsortimente auf 5.400 m², Drogeriewaren auf 810 m² Verkaufsfläche), so haben sich weder die Dimensionierung des SB-Warenhauses (nach wie vor 8.800 m² Verkaufsfläche) noch die des Gesamtvorhabens (12.000 m² Verkaufsfläche [8.800 + 800 + 2.400 m²]) verändert.



3 Warum die Auswirkungen von Globus eigentlich noch gravierender sind (als von Dr. Lademann & Partner in 2012 prognostiziert)

Flächenproduktivität und Umsatz von Globus voraussichtlich noch höher als bislang eingestuft

Globus führt mit seiner Umsatzleistung pro Quadratmeter Verkaufsfläche das Ranking der SB-Warenhaus-Unternehmen in Deutschland klar an: Mit einer Flächenproduktivität von mehr als 6.100 € je Quadratmeter (2011; nach EHI) liegt Globus deutlich vor dem Zweiten im Ranking, dem SB-Warenhaus-Betreiber Kaufland, der auf 4.500 € Flächenproduktivität kommt. Dies ist umso erstaunlicher, als dass Globus mit einer mittleren Filialgröße von knapp 12.000 m² extrem große SB-Warenhäuser betreibt (normalerweise sinkt mit zunehmender Verkaufsfläche die mittlere Flächenproduktivität ab).

Was heißt das mit Blick auf das Vorhaben in Dresden am Alten Leipziger Bahnhof?

Das bedeutet, dass die Auswirkungen von Globus systematisch unterschätzt werden. So haben auch Dr. Lademann & Partner im Gutachten für die Landeshauptstadt Dresden (Vergleichende Bewertung dreier Vorhaben in der Neustadt vom Februar 2012) den Umsatz für Globus noch zu niedrig prognostiziert.

Selbst wenn man berücksichtigt, dass durch die hohe Verkaufsflächenausstattung im Dresdner Einzugsgebiet die ansonsten erreichbare Globus-Produktivität wettbewerbsbedingt nicht erzielt werden kann, so ist eine Flächenproduktivität in der Größenordnung von 5.500 € je Quadratmeter Verkaufsfläche für Globus (ohne Vorkassenzonen) insgesamt nicht auszuschließen (der sog. worst case ist für die Bewertung relevant). Dies würde einen Umsatz von Globus von 48 Mio. € p.a. bedeuten, der weit überwiegend (knapp 39 Mio. €) aus Umsätzen im periodischen Bedarf resultiert.

Hinzu kommen die Umsätze der Konzessionäre aus der Vorkassenzonen, die typischerweise ebenfalls dem Food-Einzelhandel zuzuordnen sind. Ohne Gastronomen und Dienstleister sind hier bis zu 800 m² zulässig, die noch dazu sortimentsseitig nicht reguliert werden sollen. Setzt man diese eher kleinflächigen Einheiten (mit einer hohen Umschlagsgeschwindigkeit) vorsichtig mit einer mittleren Flächenproduktivität von 8.000 € an, kämen noch einmal gut 6 Mio. € brutto hinzu.



In der Summe kommt allein das SB-Warenhaus samt Vorkassenzone (8.800 + 800 m² Verkaufsfläche) auf einen

jährlichen Bruttoumsatz von 55 Millionen € (48,3 Mio. + 6,4 Mio. €).

Vom Gesamtumsatz entfallen im worst case 7.010 m² auf den periodischen Bedarf (5.400 m² Lebensmittel + 810 m² Drogeriewaren + 800 m² Food-Nutzungen in der Konzessionärszone). Sie stünden für einen Bruttoumsatz im periodischen Bedarf in Höhe von knapp 45 Mio. € pro Jahr.

4 Zu den Auswirkungen auf bestehende Betriebe und damit auf die legitimierten Zentren

Was heißt das mit Blick auf die Auswirkungen auf bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und die Funktionstätigkeit der legitimierten zentralen Versorgungsbereiche im Standortumfeld?

Hierfür hat Dr. Lademann & Partner eine neuerliche Wirkungsprognose aufgestellt, die auf dem Grundmodell der eigenen 2012er Prognose aufbaut (Vergleichende Untersuchung dreier Projekte in der Neustadt im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden), ergänzt um die inzwischen eingetretenen Veränderungen (u.a. Rewe, Bautzener Straße) und die absehbaren Marktentwicklungen (v.a. Edeka am Alberplatz).

Die aktuelle Prognose von Dr. Lademann & Partner zeigt für die legitimierten Zentren und die Auswirkungen durch das Globus-Vorhaben im periodischen Bedarf folgendes Bild:

- Umsatzverluste zulasten des Ortsteilzentrums Oschatzer/Leipziger Straße in Höhe von gut 15 %;
- Umsatzverluste zulasten des Innenstadtteilzentrums Innere Neustadt in Höhe von gut 16 %;
- Umsatzverluste zulasten des Ortsteilzentrums Äußere Neustadt in Höhe von gut 17 %.



Mit anderen Worten: Es sind gravierende Auswirkungen erwartbar, die über rein wettbewerbliche Effekte weit hinausgehen. Dies betrifft in erster Linie die beiden Neustädter Zentren, deren Funktionsfähigkeit infolge einer Globus-Ansiedlung insgesamt in Frage gestellt würde.

Welche konkreten Auswirkungen würden das sein?

Die Zahlen machen deutlich, dass es hier nicht um geringfügige, tolerierbare Auswirkungen geht, sondern um gravierende Umsatzrückgänge insbesondere bei denjenigen Betrieben, die das Rückgrat der jeweiligen Zentren darstellen:

- Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ist mit der Aufgabe beider Betriebe der Konsum Dresden e.G. im unmittelbaren Einflussbereich des Globus-Vorhabens zu rechnen. Sowohl der Konsum-Supermarkt in der Alaunstraße (Alaunstraße 21) als auch der Konsum-Verbrauchermarkt in der Neustädter Markthalle (Metzer Straße 1) würden aufgeben müssen, weil die ökonomische Tragfähigkeit dieser Betriebe unter dem Einfluss von Globus einfach nicht mehr gegeben wäre.
- Der erst vor gut einem Jahr ans Netz gegangene Rewe-Verbrauchermarkt (Bautzner Straße 31) wäre empfindlich im Fortbestand seiner Existenz gefährdet. Auch der Rewe-Verbrauchermarkt am ehemaligen Straßenbahnhof Mickten würde voraussichtlich gravierende Umsatzverluste erleiden.
- Der aktuell im Bau befindliche Edeka-Verbrauchermarkt am Albertplatz (Standort ehemaliges DVB-Hochhaus) würde seine vollständige Leistungsfähigkeit gar nicht erst erreichen, die für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes notwendige Produktivität wird unter dem Einfluss von Globus nicht erreicht werden.

Unter dem Strich würde infolge der Ansiedlung des Globus-SB Warenhauses eine nachhaltige Schädigung der nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereiche in der Dresdner Neustadt (sowie in auch in der Leipziger/Oschatzer Straße) eintreten, die aus der nicht auszuschließenden, sehr wahrscheinlichen Aufgabe der dortigen Magnetbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels (s.o.) angesichts gravierender Umsatzverluste herrührt.



5 Warum eine Vorbelastung des Lebensmitteleinzelhandels zwingend hätte berücksichtigt werden müssen

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf zitiert bei der Frage der prospektiven Auswirkungen des Globus-Vorhabens immer wieder das Verträglichkeitsgutachten der BBE, das für alle untersuchten Standortbereiche zu Umsatzverlusten kommt, die in jedem Fall unterhalb der kritischen 10 % Marke liegen.

Bei der Bewertung des Vorhabens reicht es aber nicht aus, sich ausschließlich auf die alleinigen Auswirkungen der Globus-Ansiedlung zu konzentrieren: Vielmehr kommt es zusätzlich auf die Frage an, welche Vorbelastungen die zentralen Versorgungsbereiche und die dortigen Einzelhandelsbetriebe bereits aufweisen.

Hier zeigt sich mit Blick auf die betroffenen Zentren, dass diese ja bereits durch die absehbare Marktwirksamkeit des Vorhabens am Albertplatz (Edeka Verbrauchermarkt und ergänzende Nutzungen) vorbelastet sein werden. Anders gesagt: Alle Lebensmitteleinzelhändler im Einzugsgebiet des Vorhabens am Albertplatz werden bereits durch genau dieses Vorhaben Umsatzverluste erleiden und diese erst einmal verkraften müssen. Kommt mit Globus unmittelbar danach ein weiteres Vorhaben hinzu, kann dies nicht erneut mit 10 % Umsatzverlust akzeptiert werden. Mit anderen Worten: Die BBE hätte der Vorbelastung der betroffenen Lebensmitteleinzelhändler Rechnung tragen müssen.

Nicht ein Umsatzverlust von 10 % (durch Globus) wäre noch hinnehmbar gewesen, sondern allenfalls einer in einer Größenordnung von 6-8 %. Denn die Marktwirksamkeit des im Bau befindlichen Vorhabens am Albertplatz wird die bestehenden Lebensmitteleinzelhändler erst einmal belasten, das heißt, sie werden Umsatz verlieren. Sie sind damit weniger belastbar gegenüber Markteintritten weiterer, neuer Mitbewerber. Insofern wäre der ansonsten verwendete kritische Schwellenwert von 10 % eher auf 6-8 % hinnehmbarer Umsatzverlust abzusenkten. Dies ist ausgeblieben, schon allein daher ist die Interpretation der Auswirkungen des Globus-Vorhabens in der Bebauungsplanbegründung fehlerhaft.



6 SB-Warenhäuser wirken nicht nur gegen (andere) SB-Warenhäuser!

Typgleichheitsthese

In der Bebauungsplan-Begründung wird die These aufgestellt, dass SB-Warenhäuser vor allem oder ausschließlich gleichartige SB-Warenhäuser schädigen werden (Typgleichheits-These). Mit anderen Worten: es wird behauptet, Supermärkte und Verbrauchermärkte wären nicht oder weniger betroffen, weil sie einen anderen Betriebstyp darstellten.

Die Lebenswirklichkeit und zahlreiche empirische Studien zeigen, dass SB-Warenhäuser sehr wohl auch andere Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels schädigen. Der wirkliche Unterschied besteht in der Reichweite: SB-Warenhäuser vermögen es, ein größeres Einzugsgebiet anzusprechen (bis zu 30 PKW-Fahrminuten) und sind weitüberwiegend Pkw-orientiert (also stark abhängig von der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur).

Ist Globus ein Nahversorger?

Nein. Allein die MIV-Abhängigkeit des SB-Warenhauses (auch artikuliert durch die Anzahl der Pkw-Stellplätze) und die schlichte Größe von 8.800 m² Globus zzgl. 800 m² Einzelhandelskonzessionäre zuzüglich Gastronomie und Dienstleistungen, zuzüglich bis zu 2.400 m² ergänzender Fachmärkte machen deutlich, dass es hier um einen komplexen Einzelhandelsstandort geht, der kein einfacher Nahversorger ist.

Der Konzepttyp des SB-Warenhauses stellt auf einen Einzugsbereich ab, der bis zu 30 Fahrminuten im Radius aufweist. Das SB-Warenhaus zielt in erster Linie auf den Kofferraumeinkauf ab, also v.a. den Wocheneinkauf von Familien. Nachweislich kann dies am durchschnittlichen Einkaufsbon gezeigt werden (SB-Warenhaus: 33 € je Einkauf; Supermarkt: 15 Euro je Einkauf).

Und: Ein Nahversorger braucht einen Nahbereich, den er versorgt. Dieser ist schlichtweg nicht vorhanden oder liegt außerhalb der unmittelbaren fußläufigen Reichweite des SB-Warenhauses. Dies zeigt sich auch unmittelbar nachprüfbar, wenn man die Anzahl der Haushalte im 500 m-Radius für den Globus-Standort mit den Bestandstandorten des Lebensmitteleinzelhandels in der Neustadt vergleicht.



Die Bebauungsplanbegründung (bezogen auf die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens) ist in dieser Hinsicht auch widersprüchlich: Während auf Seite 11 der Begründung die besondere Nahversorgungsfunktion von Globus betont wird, wird auf Seite 20 festgestellt, das Globus „aufgrund seiner Lage nicht als Nahversorger fungieren kann, so dass das Vorhaben in erheblichem Maß MIV-orientiert ist“. Insofern ist die Begründung in sich widersprüchlich.

7 Ergänzende Hinweise

Zum Schluss erlauben wir uns, auf einige zusätzliche Aspekte hinzuweisen, die sich darüber hinaus aus der Lektüre der Bebauungsplanbegründung ergeben:

- Der politische Beschluss des Dresdner Zentrenkonzepts bildete die Basis für die Investitionen der Akteure des Einzelhandels und der Projektentwickler. Insofern liefert ein beschlossenes Zentrenkonzept Planungssicherheit sowie Verlässlichkeit und sorgt dafür, dass gemachte Investitionen nicht unmittelbar darauf durch nicht zielkonforme Entscheidungen wirtschaftlich entwertet werden.
- Mit dem jetzigen Versuch, über eine Einzelfallentscheidung Baurecht für eine nicht maßstäbliche Handelsnutzung außerhalb der Zentren zu schaffen, wird aus unserer Sicht ein unnötiger Präzedenzfall geschaffen, mit dem auch andere Vorhabenträger ermuntert werden, vergleichbare Projekte außerhalb der Zentren (mit Verweis auf Globus und gegebenenfalls mit juristischen Beistand) zu verfolgen und zu realisieren.
- Eine echte, ausführliche Einzelfallprüfung hätte aus unserer Sicht eine differenzierte Bewertung und Abschichtung der Chancen und Risiken der Standortentwicklung erfordert, ggfs. sogar eine Standortalternativenprüfung. Insbesondere eine tragende, städtebaulich nachvollziehbare Argumentation, weshalb das Vorhaben trotz aller negativen Auswirkungen und Risiken weiterverfolgt werden soll, fehlt bislang.
- Wir sehen eine klare Wettbewerbsverzerrung, die sich infolge der Globus-Ansiedlung zulasten bestehender Lebensmitteleinzelhändler ergäbe: mit der bisherigen Maxime, den Lebensmitteleinzelhandel in den Zentren zu halten und Neuansiedlungen zugunsten der verschiedenen Bevölkerungs-



gruppen gerade dort zu generieren, gingen in der Regel auch Kompromisse hinsichtlich maximal integrierbarer Verkaufsfläche und der Verfügbarkeit und Anzahl sowie Kostenpflichtigkeit von Stellplätzen einher. Globus würde mit diesen Restriktionen nicht leben müssen: Kostenfreie, ebenerdige Stellplätze in ausreichender Zahl würden zu einer sofortigen infrastrukturellen Überlegenheit des neuen Wettbewerbers Globus führen.

- Warum „einen neuen Betreiber in die Stadt zu holen“ kein städtebaulich relevantes Argument ist: In der Bebauungsplan-Begründung wird intensiv mit dem Argument gearbeitet, Globus wäre schließlich ein neues Format im Lebensmitteleinzelhandel (für Dresden) und wäre geeignet, insbesondere die Dominanz der Lidl & Schwarz Gruppe zu brechen. Aus unserer Sicht ist dies zum einen kein städtebauliches Argument, zum anderen auch weder tragend noch zutreffend. Denn der Untersuchungsraum zeigt, dass das Betreiberbild vielfältig ist (u.a. zahlreiche Formate der Edeka-Gruppe, der Rewe-Gruppe und der Konsum Dresden). Und die ganz erhebliche Verkaufsflächenausstattung im Dresdner Stadtgebiet rechtfertigt nicht, ein Vorhaben in dieser Größenordnung (außerhalb legitimer Zentren) zu realisieren.
- Warum kaum Impulse auf Neustadt und Hafen-City ausgehen können: Wie vielfach dargelegt, trägt das Globus-Vorhaben aus unserer Sicht weder zur unmittelbaren Befruchtung der Inneren noch der Äußeren Neustadt bei: die städtebaulich funktionale Barriere der Bahnanlagen und die Trennungswirkung der Verkehrswege ist viel zu stark, als dass eine fußläufige Frequenzführung möglich wäre. Dagegen ist der Frequenzaustausch mit dem Bahnhof Neustadt (an sich) sehr viel wahrscheinlicher. Dabei liegt das Bahnhofsgebäude des Bahnhofs Dresden-Neustadt quasi als Sperrkörper zwischen dem Vorhabengelände und der Äußeren Neustadt. Wie mehrfach auch im Gutachten für die Landeshauptstadt Dresden dargelegt, ist die Trennungswirkung der stark befahrenen Leipziger Straße (neben der Anordnung des SB-Warenhauses als Baukörper auf dem Vorhabengelände) der Grund dafür, dass ein Frequenzaustausch dem Areal der Hafen-City gar nicht oder vernachlässigbar gering zustandekommt.



8 Schlussfolgerungen

Die in dieser Stellungnahme herausgearbeiteten Aspekte zeigen, dass die Ansiedlung des Globus-SB-Warenhauses samt ergänzender Nutzungen gravierende Risiken mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der legitimierten Zentren im Einzugsgebiet birgt.

Wie gezeigt, lägen die Auswirkungen im periodischen Bedarf zulasten der schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche weit oberhalb jedweder kritischer Schwellenwerte:

- Umsatzverluste zulasten des Ortsteilzentrums Oschatzer/Leipziger Straße in Höhe von gut 15 %;
- Umsatzverluste zulasten des Innenstadtteilzentrums Innere Neustadt in Höhe von gut 16 %;
- Umsatzverluste zulasten des Ortsteilzentrums Äußere Neustadt in Höhe von gut 17 %.

Da aber bereits eine Vorbelastung des Bestandseinzelhandels vorliegt (Markteintritt Rewe, dann Edeka am Albertplatz), wären Wirkungen oberhalb von 6 bis 8 Prozent bereits als problematisch, weil funktionsgefährdend, anzusehen.

Es liegt daher auf der Hand, dass das Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der BBE aus dem Juni 2013 fehlerhaft ist und keine geeignete Abwägungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren darstellt.

Im Ergebnis ist die Begründung des Bebauungsplans in weiten Teilen in Frage zu stellen, da insbesondere die städtebaulichen Risiken des Vorhabens nicht angemessen erkannt und diskutiert werden. Bezogen auf die Nahversorgungsfunktion von Globus ist sie darüber hinaus widersprüchlich. Das Vorhaben am Alten Leipziger Bahnhof würde gravierende funktionsgefährdende Beeinträchtigungen im Zentralsystem hervorrufen, sie ist im Übrigen nach wie vor unmaßstäblich und auch nicht mit einer Argumentation einer Einzelfallprüfung zu rechtfertigen.

Hamburg, 3. Januar 2014

gez. Dipl.-Kfm. Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH