

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Immobilien Limburg GmbH & Co. KG
Konrad-Kurzbold-Straße 7a
65549 Limburg an der Lahn

Datum 01.09.2020	E-Mail schmidt-illguth@bbe.de	Sekretariat Helma Dupré
Ihr Ansprechpartner Rainer Schmidt-Illguth	Telefon +49 221 789 41 160	E-Mail dupré@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Briener Straße 45
80333 München

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

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

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt

Bebauungsplan "Gemini Plaza Dieselstraße", hier: Aussagekraft der BBE-Auswirkungsanalyse bei reduzierter Verkaufsfläche

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf unser heute geführtes Telefonat. Sie informierten uns darüber, dass nach Abstimmung mit der Stadt Limburg an der Lahn erneut Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen werden.

Bezogen auf die am Vorhabenstandort Gemini-Plaza geplanten Einzelhandelsnutzungen sollen nunmehr die zulässigen Verkaufsflächen (VKF) auf zusammen max. 1.600 m² reduziert werden.

Mit der von uns im August vorgelegten Auswirkungsanalyse hatten wir die Verträglichkeit zweier Lebensmittelmärkte mit max. 1.200 m² VKF (Gemini-Plaza-Ost) bzw. max. 800 m² VKF (Gemini-Plaza-West) untersucht. Jetzt ist vorgesehen, die Verkaufsflächen auf etwa 1.000 m² bzw. etwa 600 m² zu begrenzen.

Änderungen im Nutzungskonzept ergeben sich somit nicht, lediglich die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen werden abgesenkt. Somit sind die Ergebnisse unseres Gutachtens weiterhin als Abwägungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren verwendbar. Denn die Wettbewerbsbezüge des Vorhabens ändern sich nicht, lediglich die Höhe des umverteilungsrelevanten Umsatzes wird bei verkleinerter Verkaufsfläche niedriger ausfallen, als im vorliegenden Gutachten unterstellt.

Deshalb kann die Grundaussage des Gutachtens, dass das Planvorhaben Gemini-Plaza keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in der Stadt Limburg an der Lahn sowie in umliegenden Städten und Gemeinden auslösen wird, aufrecht erhalten werden.

Auch bleibt die Aussagekraft der Ausführungen zur Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landes- und Regionalplanung erhalten. Denn mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² wird der am Standort Gemini-Plaza-Ost geplante Lebensmittelmarkt weiterhin die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, so dass das Vorhaben auch bei reduzierter Verkaufsfläche die einschlägigen Ziele der Landes- und Regionalplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu beachten hat.

Die Notwendigkeit zur erneuten Fortschreibung der Auswirkungsanalyse ergibt sich u. E. somit nicht. Die errechnete Prognose bildet einen Worst-Case der möglichen Umsatzverlagerungseffekte ab und es ist sichergestellt, dass Auswirkungen des Vorhabens in ihrer Intensität nicht über das mit dem vorgelegten Gutachten dargelegte Maß hinausgehen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben. Selbstverständlich steht Ihnen der Unterzeichner für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln