

GfK GeoMarketing GmbH | Herrengaben 3-5 | 20459 Hamburg

Frau
Sandra Löwe
Stadt Kaltenkirchen
Bau- und Planungsabteilung
Holstenstraße 14
D-24568 Kaltenkirchen

06. November 2014

Bebauungsplan Nr. 64, 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Löwe,

gerne nehmen wir zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Überm Heerweg West" hinsichtlich der Festlegung einzelhändlerischer Nutzungen im Geltungsbereich wie folgt Stellung.

Nach der Vor-Ort-Begehung¹ des Gutachters im abgegrenzten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 64 dürften nach unserer Einschätzung derzeit dort etwa 23 Betriebe/Unternehmen/Gewerbetreibende angesiedelt bzw. wirtschaftlich aktiv sein.

Soweit identifizierbar, reicht das unternehmerische Spektrum des Besatzes vom Großhandel, Metallbearbeitung, Autohandel über Transport- und Baugewerbe bis Softwareentwicklung und Dienstleistungen.

Wie die Vor-Ort-Eindrücke und ergänzende Internetrecherchen zeigen, sind derzeit allerdings nur zwei Betriebe im Geltungsbereich als einzelhandelsnah bzw. auch im weiteren Sinne einzelhändlerisch aktiv zu klassifizieren.

Es handelt sich hierbei um die Firmen profi hifi Vertriebsgesellschaft mbH und Gatapex Medical Ltd., beide Werner-von-Siemens-Straße 15. Beide Firmen annoncieren die Öffnungszeiten von Montag bis Freitag, 8 bis 17 Uhr und teilen sich einen gemeinsamen Kundenparkplatz.

Das Unternehmen profi hifi produziert und handelt mit elektronischen Bauteilen und Produkten, wie Lautsprecher, Endstufen, Stecker, Kabel, Einbaubehör für Pkws ('Carhifi', Produkte der Marken SINUSLIVE und SINUSTEC).

Insofern umfasst der Handel bzw. Vertrieb der Firma profi hifi Vertriebsgesellschaft mbH Artikel und Waren, die nach der Kaltenkirchener Sortimentsliste der nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppe "Kfz-Handel- und -Zubehör" eindeutig zuzuordnen sind.

GfK GeoMarketing GmbH
www.gfk.com/geomarketing-de
geomarketing@gfk.com

Geschäftssitz Bruchsal:
Werner-von-Siemens-Str. 9
Gebäude 6508
76646 Bruchsal
T +49 7251 9295 100
F +49 7251 9295 290

Standort Hamburg:
Herrengaben 3-5
20459 Hamburg

Standort Nürnberg:
Nordwestring 101
90419 Nürnberg

Geschäftsführer:
Wolfram Scholz

Amtsgericht Mannheim
HRB 250872
Ust-ID: DE 143585033

¹ Erfolgte in der 35. Kalenderwoche 2014.

Laut Internetauftritt können die Produkte auch im Direktverkauf bezogen werden. Zum Vor-Ort-Besichtigungszeitpunkt konnten jedoch keine Kundenbewegungen gesichtet werden. Auch war kein für den Technik-Einzelhandel typisches Ladenlokal zu identifizieren.

Die wichtigste Vertriebschiene des Unternehmens dürfte daher der Onlineshop für Fachhändler und Endkunden sein, wobei in erster Linie Fachhändler im Carhifibereich über die firmeneigene Homepage angesprochen werden.

Laut Homepage der Firma Gatapex stellt das Unternehmen Kinesiolyg-Tapes (Produkte alternativmedizinischer Behandlungsmethoden), Sportbandagen und Zubehör her, wobei neben gewerblichen Kunden (u.a. Krankenhäuser, Groß- und Einzelhändler, Therapeuten, Fitnessstudios) auch ausdrücklich Endverbraucher beliefert werden.

Ganz grundsätzlich dürften diese Artikel der Nahversorgungsrelevanten Warengruppe "Drogerie- und Kosmetikartikel" (Kaltenkirchener Sortimentsliste) zuzuordnen sein.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gatapex-Produkte sehr speziell und nicht zum normalen bzw. gängigen Artikelbestand von Nahversorgungsbetrieben zu zählen sind. Sprich, sie sind nicht strukturprägend für die Angebotspalette der Nahversorgungsbetriebe. Von daher wird der Vertrieb dieser hochspeziellen Produkte über die Firma Gatapex am gegebenen Standort keine negativen Auswirkungen auf die einschlägigen Kaltenkirchener Versorgungsbereiche haben.

Einzelkunden können via Internet online bestellen und sich die Ware zuschicken lassen oder auch direkt bei Gatapex abholen (sogenanntes "Click and Collect"-Verfahren, wird auch schon von zahlreichen Einzelhandelsunternehmen angeboten und praktiziert).

Laut Homepage wird dem Abholer auch offeriert, den Showroom (eine Art Ausstellungsfläche) aufzusuchen, um sich über die angebotenen Produkte zu informieren.

Ein einzelhandelstypisches Ladenlokal ist nicht vorhanden.

Nach den gewonnenen Vor-Ort-Eindrücken des Gutachters verzichten beide Betriebe auf für den Einzelhandel typische Werbegestaltung bzw. Annoncierung, so dass insgesamt deutlich wird, dass die einzelhändlerische Tätigkeit eindeutig dem Hauptgewerbe untergeordnet ist.

Insgesamt sind die Unternehmen profi hifi Vertriebsgesellschaft mbH und Gatapex Medical Ltd. keine klassischen Einzelhandelsunternehmen. Gleichwohl streifen sie diese Vertriebsform, die unter Umständen in Zukunft für beide Unternehmen noch wichtiger werden könnte.

Vor dem Hintergrund der o.a. einzelhändlerischen (Teil)-Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 64 "Überm Heerweg West" bzw. auch in Hinblick auf mögliche neue Gewerbeansiedlungen auf derzeit brachliegenden Arealen im Geltungsbereich, sollte für die 1. Änderung des GE-Gebietes für die (möglichen) Einzelhandelsnutzungen folgendes beachtet werden:

Wie in benachbarten Bereichen auch, sollten hier lediglich nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment zu gelassen werden. Mögliche zentrenrelevante Randsortimente sollten dabei nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche aufweisen.

Ferner wäre für das GE-Gebiet festzulegen, dass ein Einzelhandelsbetrieb ausnahmsweise durchaus zulässig ist, auch wenn dieser spezielle Einzelprodukte vertreibt, die den laut Kaltenkirchener Liste festgelegten zentren- und nachversorgungsrelevanten Warengruppe zu zuordnen wären. Zudem muss ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb bestehen. Der Einzelhandelsbetrieb muss ferner in der Geschossfläche dem Hauptbetrieb untergeordnet sein.

Mit anderen Worten: Wenn die Einzelhandelsnutzung Bestandteil eines im Plangebiet produzierenden Gewerbebetriebes ist, muss die gewerbliche Nutzung nach Geschossfläche gegenüber der Einzelhandelsnutzung überwiegen. Ferner sind die im Plangebiet produzierten oder verarbeiteten Produkte im angegliederten Einzelhandelsbetrieb zu vermarkten.

Sehr geehrter Frau Löwe, ich hoffe, Ihnen mit den Ausführungen weitergeholfen zu haben.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Rieper
Retail & Real Estate
T +49 40 5701 325 40
F +49 40 5701 325 99
Andreas.rieper@gfk.com