

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 03.09.2024

Top 9 Antrag der CDU- und FDP-Fraktion: Beauftragung der Verwaltung zur Vereinbarung eines Kostenübernahmevertrags für ein Einzelhandels- und Verkehrsgutachten für das Projekt Rissener Straße 140 - BV Kino, Edeka, Selfstorage ANT/2024/024

Frau Bergstein bringt den Antrag für die CDU-Fraktion ein. Mit dem Antrag wird das Ziel verfolgt, eine bessere Faktenlage zu erhalten, um das Projekt voranzubringen. Bisher sei lediglich über Schätzungen gesprochen worden, nun sollte ein Gutachten als Grundlage erstellt werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wird den Antrag ablehnen. Es sollten beim Investor keine Hoffnungen geschürt und weitere Zeit vergeudet werden, wenn eine Mehrheit der Fraktionen das Projekt ablehnt. Aus Sicht der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen gibt es keinen weiteren Bedarf für Lebensmitteleinzelhandel in Wedel, zudem besteht die Gefahr der Schwächung der Innenstadt. Die derzeitige Situation auf dem Grundstück sehe nicht gut aus, aber der Investor sollte mit dem bestehenden Baurecht neu planen.

Die SPD-Fraktion hat dazu ein Thesenpapier erstellt, das in Auszügen vorgetragen wird (Anlage zum Protokoll). Durch die geringe Wohnbebauung im nahen Radius und die geplante Größe mit entsprechend großem Sortiment werden Kaufkraft aus den bestehenden Lebensmittelmärkten abziehen. Dadurch seien insbesondere die wichtigen Nahversorgungsmärkte z.B: in der Feldstraße gefährdet. Aber auch die Wedeler Innenstadt hätte einen Allein-Anziehungspunkt weniger und würde vermutlich Kundenverluste erleiden. Mit der Beauftragung eines Gutachtens würde bereits für den Zeitraum bis zur Fertigstellung ein falsches Signal an Interessenten für Geschäfte in der Bahnhofstraße gegeben werden. Durch seine Größe wäre der neue Markt auf Wocheneinkäufe ausgerichtet, die zusätzliches Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würden.

Die FDP-Fraktion stimmt zu, dass es bereits nach der ersten Vorstellung des Projektes einige Anmerkungen und Fragen gibt. Dennoch sei es ein valides Vorhaben, das von professioneller, neutraler Stelle geprüft werden sollte.

Die WSI-Fraktion dankt der SPD-Fraktion für die ausführliche Aufarbeitung. Es liege jedoch bereits ein aktuelles Gutachten vor, auch wenn dieses von einem Mitbewerber erstellt worden sei. Beim Lesen können man sehr wohl unterscheiden, welche Passagen vielleicht etwas gefärbt seien, aber insgesamt sei das Gutachten sehr ausführlich, beispielsweise auch in seiner Betrachtung der angrenzenden Hamburger Stadtteile. Die WSI-Fraktion wird gegen den Antrag stimmen, da sie ein Lebensmittelgeschäft an diesem Standort ablehnt. Der Investor habe das Grundstück als Gewerbefläche gekauft und anschließend zu einem Lost Place verkommen lassen. Die Verwaltung wird gebeten erneut zu prüfen, ob mögliche rechtliche Schritte gegen den Eigentümer wegen dieser Verwahrlosung eingeleitet werden können, der Investor sollte angehalten werden, dort endlich Gewerbe anzusiedeln. Das Thema Einzelhandel an dieser Stelle ist bereits, auch auf Grund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, abgelehnt worden. Warum der Investor nun mit einer neuen Planung für einen vierten Edeka-Markt in Wedel vorstellig werde, sei verwunderlich.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen widerspricht der Einschätzung der FDP, dass es sich um ein valides Projekt handelt, da es auf nichtexistierenden Voraussetzungen beruht. Der Investor ignoriere den bestehenden Wald und das bestehende Einzelhandelskonzept.

Für die CDU-Fraktion hat kein Vertrauen in ein Gutachten eines Mitbewerbers und möchte daher ein neutrales Gutachten, beauftragt durch die Verwaltung, erwirken. Es sei verwunderlich, dass die anderen Fraktionen generell jeden Lebensmitteleinzelhandel dort ablehnen würden. Letztlich sollte die Entscheidung, ob der Markt erfolgreich sein würde, vom Investor beurteilt werden. Dabei könnten auch die anstehenden Wohnungsbauvorhaben in eine sachbasierte Entscheidung einbezogen werden. Auch ein sich dort ansiedelndes Gewerbe würde Ver-

kehr verursachen, somit könne das nicht als Ausschlusskriterium herangezogen werden.

Die SPD-Fraktion betont, dass sie sich bei der Erstellung des Thesenpapiers ausdrücklich auf die bestehenden Einzelhandelsgutachten der Stadt gestützt hat, ohne das Gutachten des Mitbewerbers zu kennen. Wenn man sich seine eigenen Gedanken zu dem Projekt mache, sei offensichtlich, dass der Umsatz aus anderen Läden dorthin abfließen würde. Das beträfe daher auch die Bahnhofstraße und die schützenswerte kleinteilige Nahversorgung. Die Politik und Verwaltung bemühen sich derzeit, die Bahnhofstraße wieder zu beleben, da ist ein solches Projekt mit absehbaren Folgen nicht denkbar. Zudem würde hier keine neue Gewerbesteuer-einnahme für die Stadt Wedel entstehen, es würde lediglich eine Umverteilung zwischen den Märkten erfolgen, analog zur Umverteilung des Umsatzes.

Die CDU-Fraktion stellt die Frage, was dem Investor angeboten werden könnte, um fair miteinander umzugehen und mittelfristig den Schandfleck verschwinden zu lassen. Im Laufe der Zeit gab es dort mehr als genügend Polizei- und Feuerwehreinsätze.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen betont, dass ein sachbasiertes Gutachten ein sachbasiertes Konzept voraussetzt, dieses sieht die Fraktion nicht. Mit den existierenden Gutachten der Stadt könnte überprüft werden, in welchem Bereich die Stadt Wedel noch Bedarf hätte, wenn man dem Investor etwas anbieten möchte. Es müsse doch eine Möglichkeit geben, bei solchen leerstehenden Gebäuden eingreifen zu können. Die Fläche sei ursprünglich für produzierendes Gewerbe vorgesehen, darüber sollte mit dem Investor gesprochen werden.

Die WSI-Fraktion stimmt zu, dass man prüfen könnte, was angeboten werden könnte. Was fehlt in Wedel, wie kann der Wald erhalten bleiben, solche Fragen gelte es zu beantworten. Nachdem es eine solide Mehrheit für einen solchen Ansatz gebe, sollte die Politik aktiv werden, dann müsse auch kein Gutachten erstellt werden. Zugleich sollte jedoch auch die Gesetzeslage geprüft werden, ob der Druck auf den Investor, diesen Schandfleck zu beseitigen, erhöht werden kann.

Die SPD-Fraktion würde auch produzierendes Gewerbe an dieser Stelle bevorzugen, ist jedoch auch offen für andere Ideen, solange sie sich in die Stadt einfügen. Natürlich wäre die Beseitigung des Schrottbaus wünschenswert, aber nicht um jeden Preis.

Die Vorsitzende verliert den Antrag.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der May & Co. Development GmbH einen Kosten-übernahmevertrag für das Projekt Rissener Straße 140 - BV Kino, Edeka, Selfstorage zu vereinbaren. Dieser Vertrag soll die Kostenübernahme für die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens und eines Verkehrsgutachtens durch den Investor regeln. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete Gutachter auszuwählen und zu beauftragen, die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens und des Verkehrsgutachtens in Auftrag zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Abgelehnt

5 Ja / 6 Nein / 0 Enthaltung

	Ja	Nein	Enthaltung
Gesamt:	5	6	0
CDU-Fraktion	4	0	0
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	0	3	0
SPD-Fraktion	0	2	0
WSI-Fraktion	0	1	0
FDP-Fraktion	1	0	0

Thesenpapier der SPD-Fraktion Wedel zum Thema:

**May & Co Projekt Rissener Str. 140, Bau eines EDEKA Marktes
sowie eines Kinos und eines Self Storage**

Kurzbeschreibung des Projektes: Der EDEKA-Markt soll eine Verkaufsfläche von 3400m² plus 750 m² Nebenflächen umfassen. Es werden ca. 255 Parkplätze vor dem Komplex vorgesehen. Das Kino soll 7 Säle mit 2* 26 Plätzen, 1*80 Plätzen, 1*104 Plätzen, 2*150 Plätzen, sowie 1*352 Plätze umfassen. Nähere Daten zu der Lagerfläche des Self Storage sind der vorliegenden Präsentation nicht zu entnehmen.

Lebensmittel Einzelhandel in Wedel (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Bahnhofstraße & Welau Arcaden: Verschiedene größere und kleinere Lebensmittelgeschäfte & Supermärkte, u.a. Family Frisch Markt, DM, ALDI, PENNY, BUDNI, Rossmann, EDEKA.

Feldstrasse / Galgenberg: Ein kleinerer EDEKA

Hans-Böckler-Platz: Ein NETTO-Discounter

Rissener Straße: Einkaufszentrum mit FAMILA Markt, ALDI und BUDNI, gegenüber LIDL.

Marienhof: EDEKA, ALDI, BUDNI

Hasenkamp: Nazar Frischemarkt & Getränkehandel

Ansgariusweg: NETTO, Getränke Hoffmann

**Einzugsgebiete & Wohnbebauung qualitative Betrachtung im
Umkreis-Radius 200 m, 500 m, 1 km EDEKA-Märkte:**

EDEKA WELAU Arcaden: Dicht bebautes Wohngebiet, in dem 200 m, 500 m und 1 km Umkreis-Radius (ca. 70% der Fläche Wohnbebauung, Quelle Google Maps). Ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (Abschlussbericht Einzelhandels Konzept Wedel von 2010). Umsatz muss mit anderen Märkten geteilt werden (s.o.). EDEKA

Feldstrasse/Galgenberg ist ca. 1 km Luftlinie entfernt. NETTO am Hans-Böckler-Platz ist ebenfalls ca. 1 km Luftlinie entfernt. Zu einem zukünftigen EDEKA-Markt an der Rissener Straße hat EDEKA WELAU ca. 1,7 km Luftlinie Abstand.

EDEKA Feldstrasse / Galgenberg: Im Umkreis 200 m, 500 m sowie 1 km Radius besteht dichte Wohnbebauung (1 km Radius geschätzt 70% der Fläche). EDEKA WELAU und EDEKA Rissener Straße, sowie NETTO Hans-Böckler-Platz sind jeweils ca. 1 km Luftlinie entfernt. Das Einzugsgebiet EDEKA Feldstrasse / Galgenberg wird durch die 1 km Umkreise der anderen 3 Märkte zu 100% abgedeckt. Im Abschlussbericht des Einzelhandelskonzeptes für Wedel aus dem Jahr 2010 wird der Standort (ehemals Nahkauf) als Teil eines schützenswerten Nahversorgungszentrums ausgewiesen.

NETTO Hans-Böckler-Platz: Umkreise 200 m, 500 m und 1 km Radius dichte Wohnbebauung (1 km Radius ca. 60% der Fläche Whg. geschätzt). EDEKA WELAU und EDEKA Feldstraße / Galgenberg ca. 1 km Luftlinie entfernt. Zentraler Nahversorgungsbereich laut Einzelhandelskonzept.

EDEKA Rissener Straße: Radius 200 m keine Wohnbebauung, 500 m Radius sehr geringe Wohnbebauung (geschätzt 10% der Fläche), 1 km Radius (ca. 15% der Fläche in Süd-West-Richtung, weitere 10% östlich um die Rissener Straße herum, zudem nur über Umweg (Wedeler Au) zu erreichen ca. 10 % Moorweg-Gebiet. D.h. großzügig geschätzt, ist in einem 1 km Umkreisradius nur ca. 35% des Gebietes mit Wohnungen bebaut. Es befinden sich aber in direkter Umgebung ein FAMILA Markt, ein LIDL, ein ALDI und ein BUDNI. EDEKA Feldstraße ist ca. 1 km Luftlinie entfernt. Im Einzelhandelskonzept von 2010 wird der Bereich als zentraler Fachmarktbereich ausgewiesen. Nächste Bushaltestelle, die während der Öffnungszeiten angefahren wird, befindet sich ca. 400 m Fußweg entfernt in der Croningstraße.

Thesen:

1. Die Nachfrage aufgrund der geringfügigen vorhandenen Wohnbebauung im 1 km Radius um den EDEKA Rissener Straße kann den Markt umsatzmäßig nicht tragen, zumal die Nachfrage noch mit anderen Märkten geteilt werden muss. Daher muss der geplante EDEKA-Markt Umsatz von anderen Lebensmittelmärkten im Wedeler Stadtgebiet abziehen, um seine Existenz zu sichern.
2. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten ist eine nennenswerte zusätzliche Wohnbebauung im 1 km-Radius um den EDEKA-Markt an der Rissener Straße in absehbarer Zukunft nicht möglich. Daher kann auf diesem Weg kein auskömmlicher Umsatz generiert werden.
3. Der geplante EDEKA-Markt ist von seiner Konzeption mit ca. VK 3400m² + NF 750m² erheblich größer als andere EDEKA-Märkte in Wedel (Marienhof ca. VK 2000m² + NF 600m²). Er kann und soll damit mutmaßlich ein umfangreicheres Angebot bieten, als es andere Lebensmittelmärkte vermögen. Daher ist davon auszugehen, dass der Markt Umsatz von anderen, auch weiter entfernten Lebensmittelmärkten abzieht.
4. Der geplante EDEKA-Markt an der Rissener Straße ist von seiner Konzeption (Größe, Lage fern von Wohngebieten an einer Durchgangsstraße, Ortsausgang) nicht darauf ausgerichtet, den kleinen täglichen Einkauf en passant zu bedienen, sondern ist auf den großen Wocheneinkauf ausgerichtet. Das Volumen der dort getätigten großen Wocheneinkäufe fehlt in anderen Lebensmittelmärkten, wo ggf. der tägliche Zusatzbedarf nachgekauft wird. Für eine Tüte Milch oder ein Paket Butter wird sich niemand ins Auto setzen, sofern noch in fußläufiger Entfernung eine andere Einkaufsmöglichkeit besteht.
5. Der EDEKA-Markt an der Feldstraße / Galgenberg liegt in der Mitte zwischen den anderen EDEKA-Märkten in den Welau Arcaden und an der Rissener Strasse. Der Bestand dieses schützenswerten

Nahversorgungsmarktes ist bei Umsetzung des Projektes vermutlich stark gefährdet, zumal der geplante EDEKA-Markt dringend auf den Umsatz aus dem Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes an der Feldstraße / Galgenberg angewiesen sein dürfte. Sollten beide Märkte vom gleichen Betreiber geführt werden, so dürfte es betriebswirtschaftlich sinnvoller sein, das Personal im geplanten neuen Markt Rissener Straße einzusetzen, als es weiterhin am alten Standort Feldstraße zu beschäftigen. Damit ist der Fortbestand des Marktes Feldstraße aus unserer Sicht akut gefährdet und wir halten es für unwahrscheinlich, dass sich ein Nachfolger für die Fortführung finden wird.

6. Eine mögliche Schließung des EDEKA-Marktes Feldstraße / Galgenberg ist insbesondere für Wedeler Bürgerinnen und Bürger von gravierender negativer Auswirkung, die über kein motorisiertes Fahrzeug verfügen, da ein fußläufig gut erreichbarer Lebensmittelmarkt, im Zentrum eines großen Wohngebietes, entfällt. Motorisierte Bürgerinnen und Bürger werden genötigt, zum Einkaufen mit dem Auto zur Rissener Straße zu fahren, da der fußläufig erreichbare EDEKA Markt mutmaßlich nicht mehr existieren wird. Nicht zuletzt entsteht dadurch zusätzlicher, eigentlich vermeidbarer Verkehr.

7. Da der geplante neue EDEKA-Markt an der Rissener Straße nur für einen sehr kleinen Anteil der Kundschaft in fußläufiger Entfernung liegt und der Markt konzeptionell mutmaßlich auf die großen Wocheneinkäufe von Familien ausgelegt sein wird, ist mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dass sich die Projektentwickler dieser Auswirkung bewusst sind, zeigt auch der geplante extra große Parkplatz.

8. Der neue EDEKA-Markt Rissener Straße wird erhebliche Investitionen erfordern. Da der Markt der größte aller EDEKA-Märkte in Wedel ist, ist davon auszugehen, dass sich die Investitionen des Betreibers auf diesen neuen Schwerpunkt konzentrieren werden. Damit stellt sich die Frage, ob und in wie weit auch zukünftig in den Standort Welau Arcaden investiert werden wird, sollte derselbe Betreiber beide Märkte führen. Da

der Markt an der Rissener Straße aufgrund seiner Größe als „Flagstore“ von existentieller Bedeutung für den Betreiber ist, wird die Versorgung mit Produkten und Personal im Zweifel zu Lasten anderer Märkte des Betreibers erfolgen. Daher ist eine nachlassende Attraktivität und Einschränkung des Angebotes des EDEKA-Marktes in den Welau Arcaden nicht unwahrscheinlich.

9. Eine nachlassende Attraktivität des EDEKA Standortes Welau Arcaden und daraus folgend weniger Kundenbesuche hätten mutmaßlich direkte Auswirkungen auf die Bahnhofstrasse, die ja bereits von erheblichen Schließungen von Geschäften gebeutelt ist (siehe Hamburger Abendblatt online von 12. August 2024). Eine weitere Schwächung der Bahnhofstraße ist unbedingt zu vermeiden, weshalb die Stadt Wedel ja auch Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität untersuchen lässt.

10. Die Auswirkungen auf den Netto-Markt am Hans-Böckler-Platz sind etwas schwerer zu beurteilen, da die Entfernung zur Rissener Straße für Wedeler Verhältnisse relativ groß ist. Allerdings fällt auf, dass der Bäcker, der in dem Gebäude ebenfalls ansässig war, seit ungefähr einem Jahr geschlossen ist. Dafür, dass das Verkaufsgebäude in einem geschlossenen Wohngebiet liegt und man somit eigentlich annehmen sollte, dass ausreichend Nachfrage besteht, ist nicht auszuschließen, dass auch dieser Netto-Markt durch eine EDEKA Neuansiedlung an der Rissener Straße in seinem Bestand gefährdet sein könnte.

11. Die SPD-Fraktion kann nicht erkennen, dass im Rahmen des bestehenden Angebotes an Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel eine Versorgungslücke der Wedeler Bevölkerung besteht, die zu schließen wäre. Im Gegenteil geht die SPD-Fraktion davon aus, dass durch den neuen MEGA-Lebensmittel-Markt eine Überversorgung entstehen würde, die unweigerlich zu einem Verdrängungswettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel in Wedel führt. Ein möglicherweise vorhandener und nachvollziehbarer Wunsch eines Unternehmens,

betriebswirtschaftliche Kennzahlen und / oder Marktanteile zu optimieren, darf für die Politik und die Verwaltung in Wedel kein Grund sein, bestehende und aus Sicht der Bevölkerung bewährte Strukturen nachhaltig zu beschädigen.

12. Eine Beauftragung, Ausarbeitung sowie Präsentation und Diskussion eines Gutachtens der Auswirkungen eines neuen EDEKA-Marktes an Rissener Straße wird vermutlich erst im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen werden. Derweil sendet eine Beauftragung eines Gutachtens ein Signal an die Händlerschaft, insbesondere in der Bahnhofstrasse, dass Wedel möglicherweise seine Entwicklungsschwerpunkte in das Fachmarktzentrum an der Rissener Strasse verlegen wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich mögliche Interessenten, die eine Investition und /oder Neugründung in der Bahnhofstrasse planen, ihre Planungen bis zu einer endgültigen Entscheidung zurückstellen. (s. Punkt 9.)

Fazit:

Nach reiflicher Überlegung erwartet die SPD-Fraktion von einem Gutachten keine wesentlich anderen oder weitergehenden Erkenntnisse, als sie in den Thesen formuliert sind. Zwar mag die Eröffnung eines Marktes, wie in den Planungen vorgestellt, für das Unternehmen EDEKA betriebswirtschaftlich und im Sinne der Gewinnung von zusätzlichen Marktanteilen sinnvoll sein, jedoch ist im Falle der Umsetzung der Planungen aus Sicht der SPD-Fraktion für die Stadt Wedel und die Bürgerinnen und Bürger aber nicht im gleichen Maße mit Vorteilen, sondern im Gegenteil mit erheblichen Nachteilen zu rechnen.

Daher lehnt die SPD-Fraktion das Konzept eines MEGA-Lebensmittel-Marktes an der Rissener Strasse ab und sieht die Erstellung eines Gutachtens als entbehrlich an.

Für die SPD-Fraktion Gerrit Baars, Lars-Arne Klintworth, 03.09.2024