

# Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse

für die

## Gemeinde Ostbevern



Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader  
Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche

2011-11-22

Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

1

## 1 Grundlagen



Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

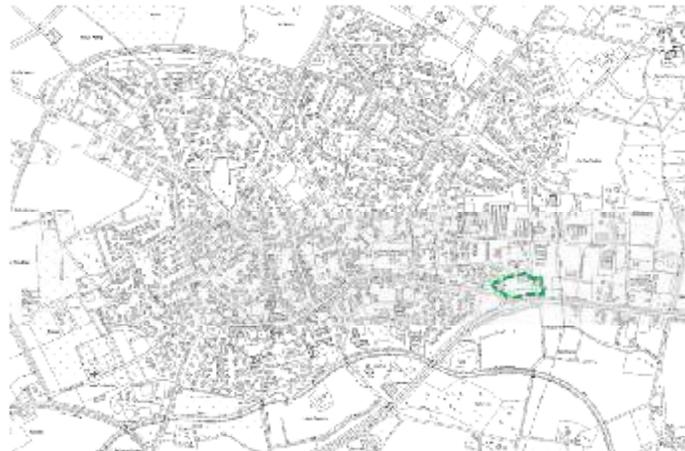
2

# Vorhaben



## 2 Standort

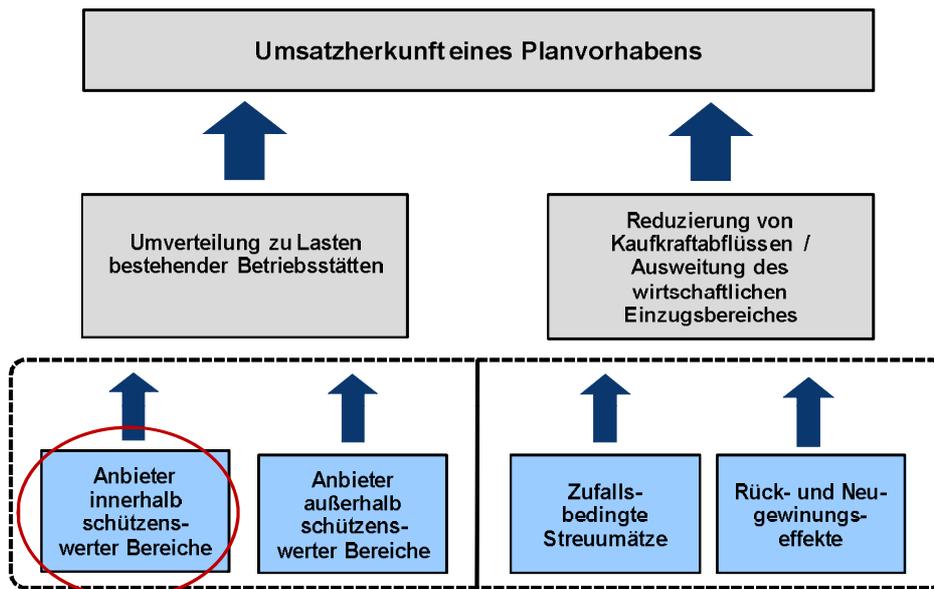
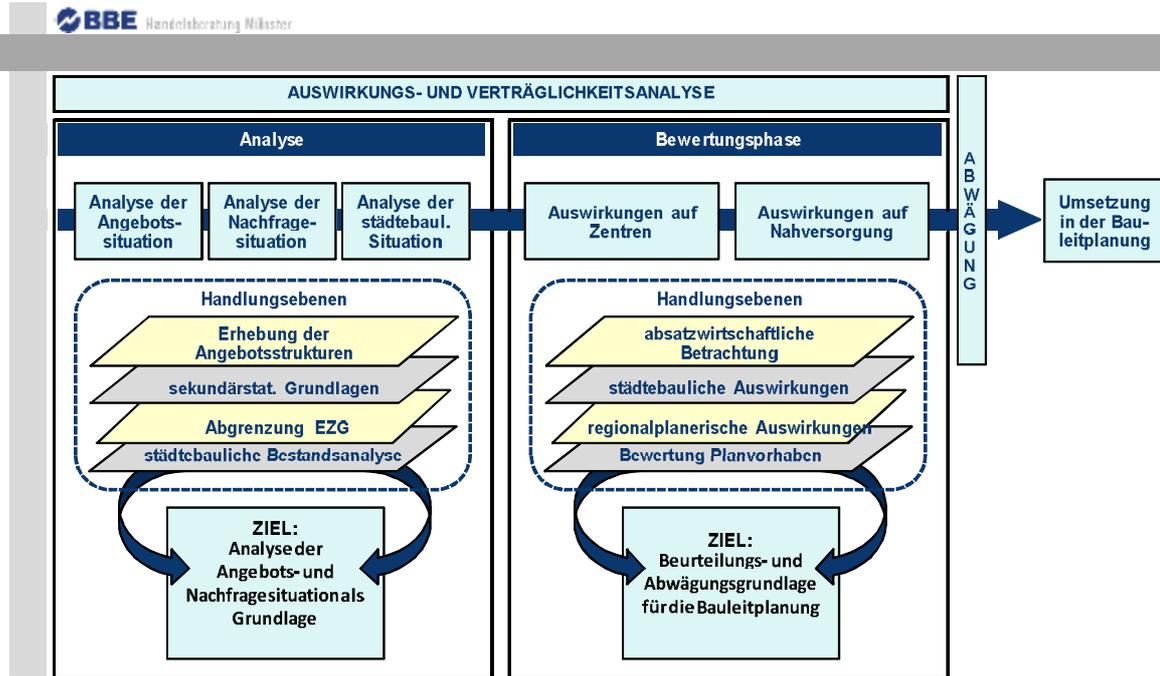
- Lage im ASB
- Einordnung EHK:  
Bestandsstandort
- SO Standort
- teilweise nicht  
ausgeübte  
Genehmigungen

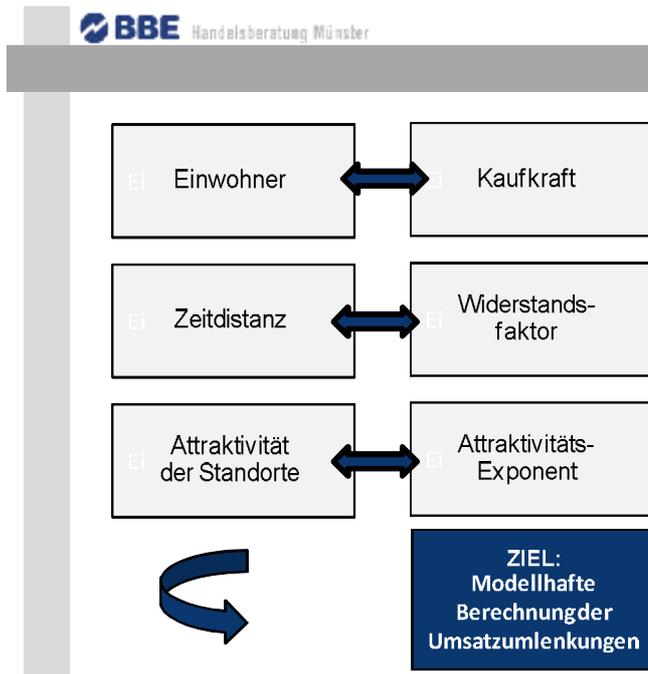


BBE Handelsberatung Münster			
Betriebsstätte	Verkaufsfläche		
	Ist	lt. B-Plan	Planung
	in qm	in qm	in qm
Getränke-Fachmarkt	280	350	0
LM Discountmarkt	680	950	920
Bäcker	50	50	50
Textil-Fachmarkt	320	550	650
Sonderposten-Markt	0	310	0
Drogerie-Fachmarkt	0	0	680
<b>Gesamt</b>	<b>1.330</b>	<b>2.210</b>	<b>2.300</b>

## Methodik

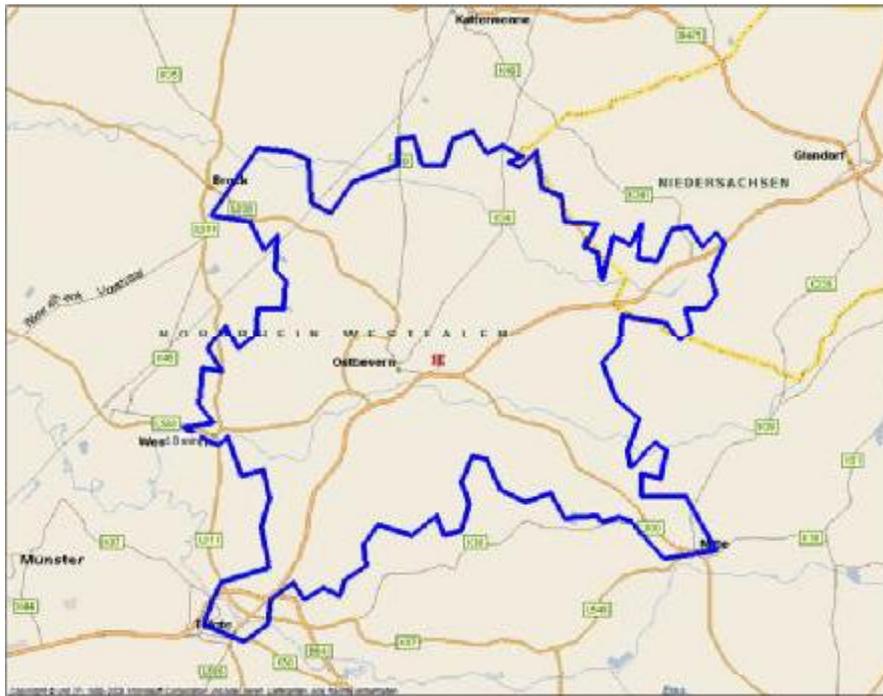






## Untersuchungsraum

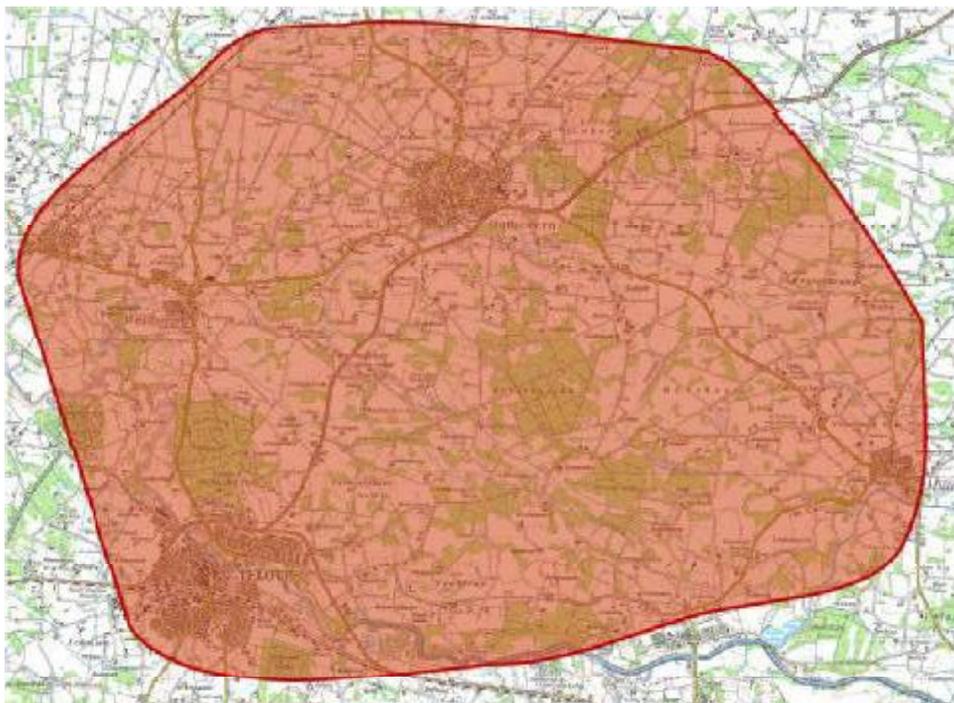
## 4 Fahrzeitisochrone



Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

11

## 4 Einzugsgebiet



Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

12

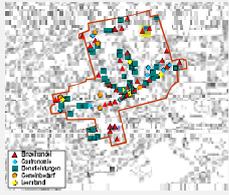
Standort	Kaufkraft		Kaufkraft in Tsd. €			
	Einzelhandels relevantes Kaufkraft- niveau in %	Einwohner	Nahrungs-und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Dogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Ostbevern	98,20	10.549	19.361	2.849	2.600	24.810
Telgte	103,40	19.204	37.113	5.461	4.984	47.557
Milte	100,50	1.700	3.193	470	429	4.092
<b>Gesamt</b>		<b>31.453</b>	<b>59.667</b>	<b>8.779</b>	<b>8.013</b>	<b>76.459</b>

Standort	Kaufkraft-Niveau		Kaufkraft in Tsd. €
	Einzelhandels relevantes Kaufkraft- niveau in %	Einwohner	Bekleidung / Wäsche
Ostbevern	98,20	10.549	4.682
Telgte	103,40	19.204	8.975
Milte	100,50	1.700	772
<b>Gesamt</b>		<b>31.453</b>	<b>14.430</b>

## Städtebauliche Ausgangssituation

## 5 Hauptzentrum Ostbevern

BBE Handelsberatung Münster




Räumliche Funktionszuweisung	Hauptzentrum
Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Modernes Ortsbild
Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	Anbieter der Nahversorgung (EDEKA, K & K) Öffentliche Einrichtungen (Rathaus)
Ausstattung Nahversorgung	8 Betriebsstätten, etwa 2.600 qm Verkaufsfläche
Ausstattung Textil	7 Betriebsstätten, ca. 2.600 qm Verkaufsfläche
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 1 km

**Zwischenfazit / Kurzbeurteilung:**  
Der Ortskern weist überwiegend kleinteilige Bebauungs- und Angebotsstrukturen auf. Insbesondere die beiden strukturprägenden Angebotsstätten EDEKA und K & K übernehmen eine wesentliche Funktion für diesen schützenswerten Bereich.

Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

15

## 5 NVS Lienener Damm

BBE Handelsberatung Münster




Räumliche Funktionszuweisung	Integrierter Nahversorgungsstandort
Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Funktionale, moderne Architektur
Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	Discountmarkt PENNY
Anzahl projektrelevanter Betriebsstätten des Einzelhandels	2 Betriebsstätten
Verkaufsfläche Nahversorgung (gesamt)	ca. 800 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 1 km

**Zwischenfazit / Kurzbeurteilung:**  
Leistungsfähiger Nahversorgungsstandort mit wichtiger Versorgungsfunktion für den nordöstlichen Siedlungsbereich.

Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

16

## 5 Hauptzentrum Telgte



Räumliche Funktionszuweisung	Hauptzentrum
Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Modernes Ortsbild mit teilweise historischem Besatz Ansprechende Platzgestaltung mit hoher städtebaulicher Qualität im Bereich des Marktes
Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	Modehaus BÖHMER, IHR PLATZ Böttcherhus
Ausstattung Nahversorgung	7 Betriebsstätten, ca. 1.600 qm Verkaufsfläche
Ausstattung Textil	11 Betriebsstätten, ca. 1.500 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 8 km
<b>Zwischenfazit / Kurzbeurteilung:</b> Der Ortskern weist überwiegend wertige Bebauungs- und Angebotsstrukturen auf. Insgesamt kann eine städtebauliche stabile Ausgangssituation festgestellt werden.	

## 5 Telgte Orkotten



Räumliche Funktionszuweisung	Ergänzungsstandort
Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Autokundenorientierter Standort Teilweise schwierige Erschließung
Prägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	KAUFPARK, ALDI, DM, LIDL, EDEKA, THOMAS PHILLIPS
Ausstattung Nahversorgung	7 Betriebsstätten, etwa 3.800 qm Verkaufsfläche
Ausstattung Textil	4 Betriebsstätten, ca. 1.100 qm Verkaufsfläche
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 8 km
<b>Zwischenfazit / Kurzbeurteilung:</b> Leistungsfähiger Angebotsstandort insbesondere mit Nahversorgungsangeboten. Standort einiger ansonsten nicht im EZG ansässiger Betreiber.	



Räumliche Funktionszuweisung	Nahversorgungszentrum
Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Ortskernverdichtung im Bereich der Kirche Dörflicher Gesamtcharakter
Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	Drogeriemarkt SCHLECKER
Anzahl projektrelevanter Betriebsstätten des Einzelhandels	5 Betriebsstätten
Verkaufsfläche Nahversorgung (gesamt)	ca. 250 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 9 km
<b>Zwischenfazit / Kurzbeurteilung:</b> Dörfliche Strukturen mit Angeboten der Grundversorgung.	



Räumliche Funktionszuweisung	Keine Zuweisung im Konzept
Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Ortskernverdichtung in Westbevern Dörflicher Gesamtcharakter
Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	keine
Anzahl projektrelevanter Betriebsstätten des Einzelhandels	5 Betriebsstätten
Verkaufsfläche Nahversorgung (gesamt)	ca. 300 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	ca. 5 km
<b>Zwischenfazit / Kurzbeurteilung:</b> Dörfliche Strukturen mit Angeboten der Grundversorgung.	

# Absatzwirtschaftliche Auswirkungen



Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

21

## 6 Absatzwirtschaft

BBE Handelsberatung Münster						
Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Drogerie</b>						
Food	102	15%	3.000	306	2.500	255
Non Food 1	408	60%	3.000	1.224	2.500	1.020
Non Food 2	170	25%	3.000	510	2.500	425
<b>Gesamt</b>	<b>680</b>	<b>100%</b>		<b>2.040</b>		<b>1.700</b>

BBE Handelsberatung Münster						
Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Textil</b>						
Erweiterungssaldo I	230	70%	2.500	575	2.000	460
Erweiterungssaldo II	100	30%	2.500	250	2.000	200
<b>Gesamt</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>		<b>825</b>		<b>660</b>

Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

22

## 6 Umlenkung Drogerieartikel

Standort	Umverteilung worst-case		Umverteilung wahrscheinl. Fall	
	in Tsd. €	in % der Bestandsumsätze	in Tsd. €	in % der Bestandsumsätze
Ostbevern Hauptzentrum	167	18,6%	139	15,5%
Ostbevern Nahversorg.Standort	54	15,5%	45	12,9%
Ostbevern sonst. Standorte	40	20,1%	34	16,8%
NVZ Milte	--*	--*	--*	--*
Telgte Orkotten	433	21,7%	361	18,0%
Telgte Westbevern / Vadруп	--*	--*	--*	--*
Telgte Hauptzentrum	125	7,0%	104	5,8%
sonstige	155	15,5%	129	12,9%
Streu	122		102	

\* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

## 6 Umlenkung NuG

Standort	Umverteilung worst-case		Umverteilung wahrscheinl. Fall	
	in Tsd. €	in % der Bestandsumsätze	in Tsd. €	in % der Bestandsumsätze
Ostbevern Hauptzentrum	93	1,0%	78	0,8%
Ostbevern Nahversorg.Standort	20	0,7%	17	0,6%
Ostbevern sonst. Standorte	--*	--*	--*	--*
NVZ Milte	--*	--*	--*	--*
Telgte Orkotten	103	0,6%	86	0,5%
Telgte Westbevern / Vadруп	--*	--*	--*	--*
Telgte Hauptzentrum	33	0,4%	28	0,0%
sonstige	83	0,6%	69	0,5%
Streu	32		26	

\* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

BBE Handelsberatung Münster

Standort	Umverteilung worst-case		Umverteilung wahrscheinl. Fall	
	in Tsd. €	in % der Bestandsumsätze	in Tsd. €	in % der Bestandsumsätze
Ostbevern Hauptzentrum	77	3,8%	61	3,1%
Ostbevern Nahversorg. Standort	..*	..*	..*	..*
Ostbevern sonst. Standorte	..*	..*	..*	..*
NVZ Milte	..*	..*	..*	..*
Telgte Orkotten	78	3,6%	63	2,8%
Telgte Westbevern / Vadrup	..*	..*	..*	..*
Telgte Hauptzentrum	69	1,9%	55	0,0%
sonstige	22	2,7%	17	2,2%
Streu	25		20	

\* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar



# Städtebauliche Bewertung

- ☒ **Abwägungsrelevant sind lediglich Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche**
- ☒ **Kritische Werte bei Drogerieartikeln in Ostbevern Hauptzentrum sowie NVS Lienener Damm**
- ☒ **Umlenkungen bei Lebensmitteln und Textilien unkritisch**
- ☒ **Gesamtwirkung des Standortes mit Agglomerations-tendenzen**

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>☒ <b>Absatzwirtschaftliche Betroffenheit einzelner Anbieter im Ortskern (insbesondere SCHLECKER)</b></li><li>☒ <b>„Umschlagen“ in städtebauliche Folgen nicht gegeben</b></li><li>☒ <b>Allerdings fehlende Potenziale für Ortskernentwicklung</b></li><li>☒ <b>Potenzialstandort im Zentrum zu realisieren?</b></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>☒ <b>Verbesserung der Versorgungssituation (u.a. durch Rückholungseffekte)</b></li><li>☒ <b>Mehr Angebotsvielfalt</b></li><li>☒ <b>Stärkung eines bestehenden Standortes</b></li><li>☒ <b>Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes</b></li></ul> |
|---|---|

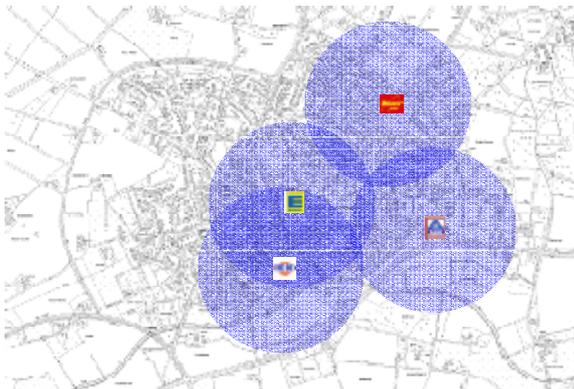
- ☒ Verfügbarkeit (4 Eigentümer)?
- ☒ Grundstückgröße?
- ☒ Wirtschaftlichkeit?
- ☒ Zeitliche Schiene?



Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

29

- ☒ Anpassung des Zentrenkonzeptes hinsichtlich der Funktionszuweisung „Wischhausstraße“
- ☒ Städtebauliche Begründung der Änderung
- ☒ Empfohlen: Arbeitskreis mit Beteiligung der Fachbehörden
- ☒ Offenlage?



Die Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

30