

# Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse

für die

## Gemeinde Ostbevern



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

2011-11-22

**§ 11 Abs. 3 BauNVO  
(Vermutungsregel)**

**Abwägung der  
städtebaulichen und  
regionalplanerischen  
Auswirkungen eines  
einzelnen Planvorhabens**



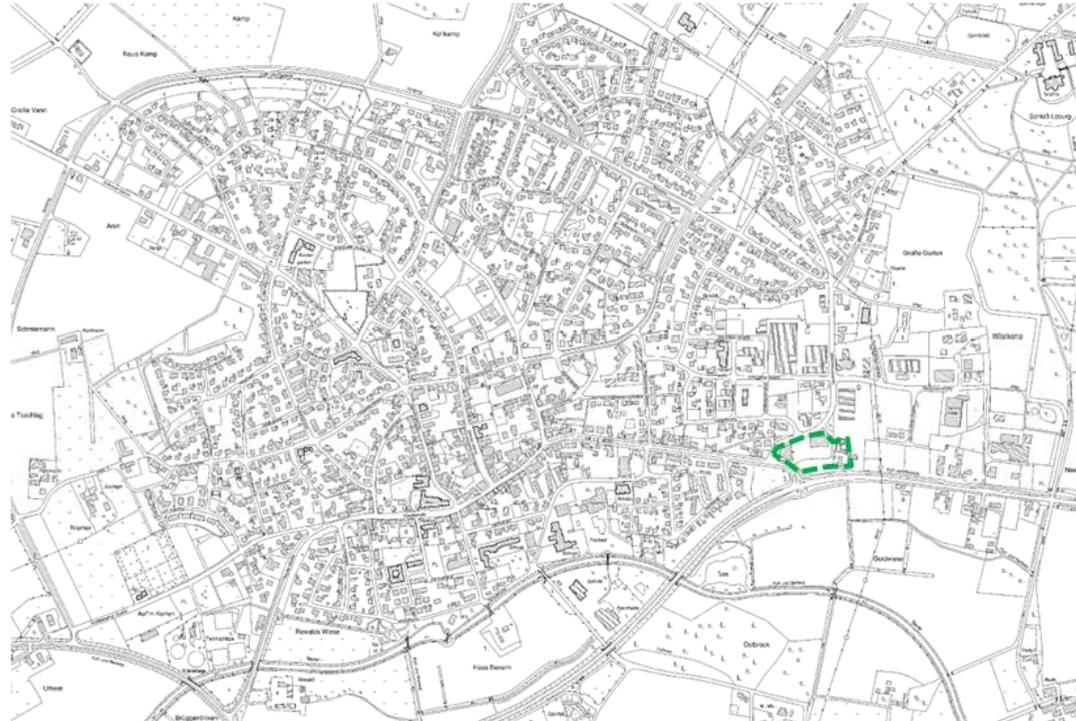
**Nicht abwägungsrelevant  
sind wettbewerbliche  
Beeinträchtigungen**

**Planungsrechtliche  
Einordnung**



# Vorhaben

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

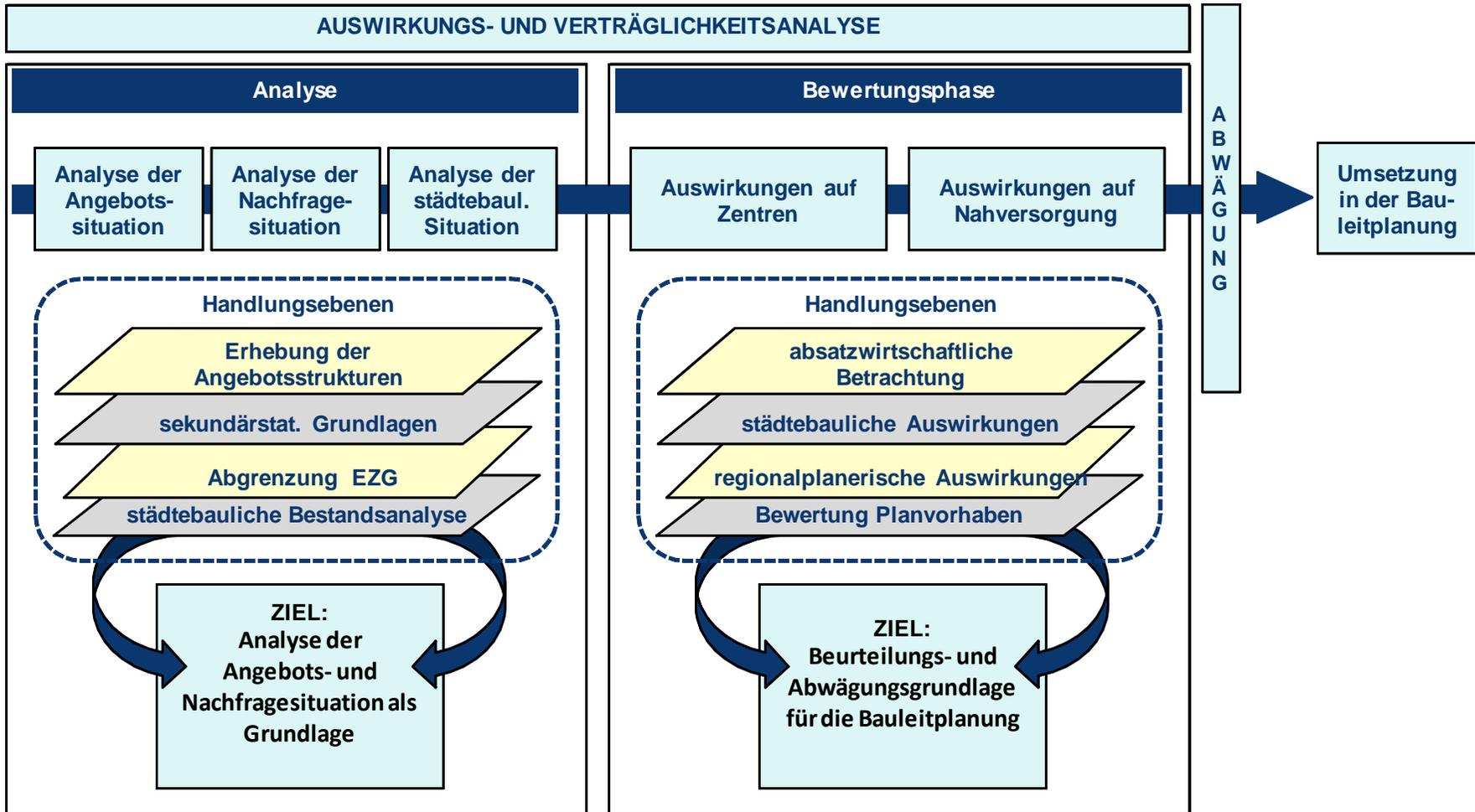


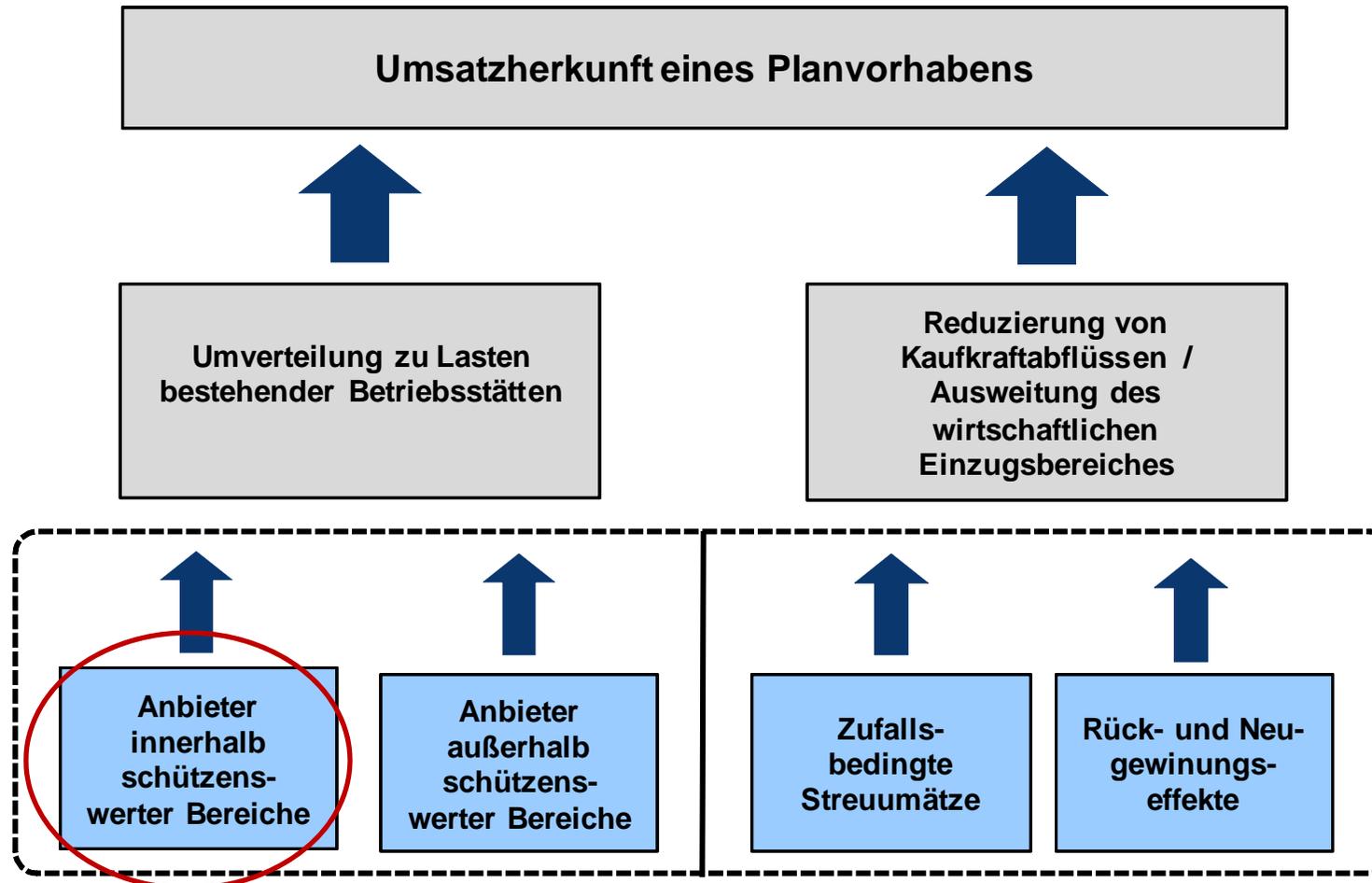
|  <b>BBE</b> Handelsberatung Münster |                |              |              |
|--|----------------|--------------|--------------|
| Betriebsstätte   | Verkaufsfläche |              |              |
|  | Ist            | lt. B-Plan   | Planung      |
|  | in qm          | in qm        | in qm        |
| 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> |



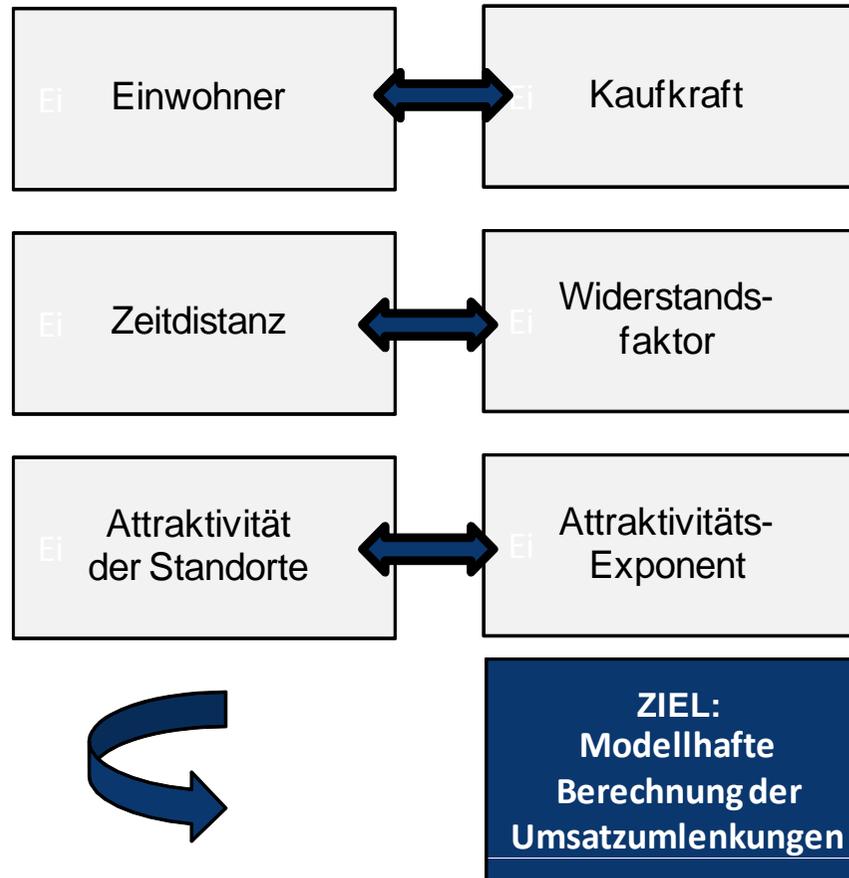
# Methodik

### 3 Vorgehensweise





### 3 Modellparameter

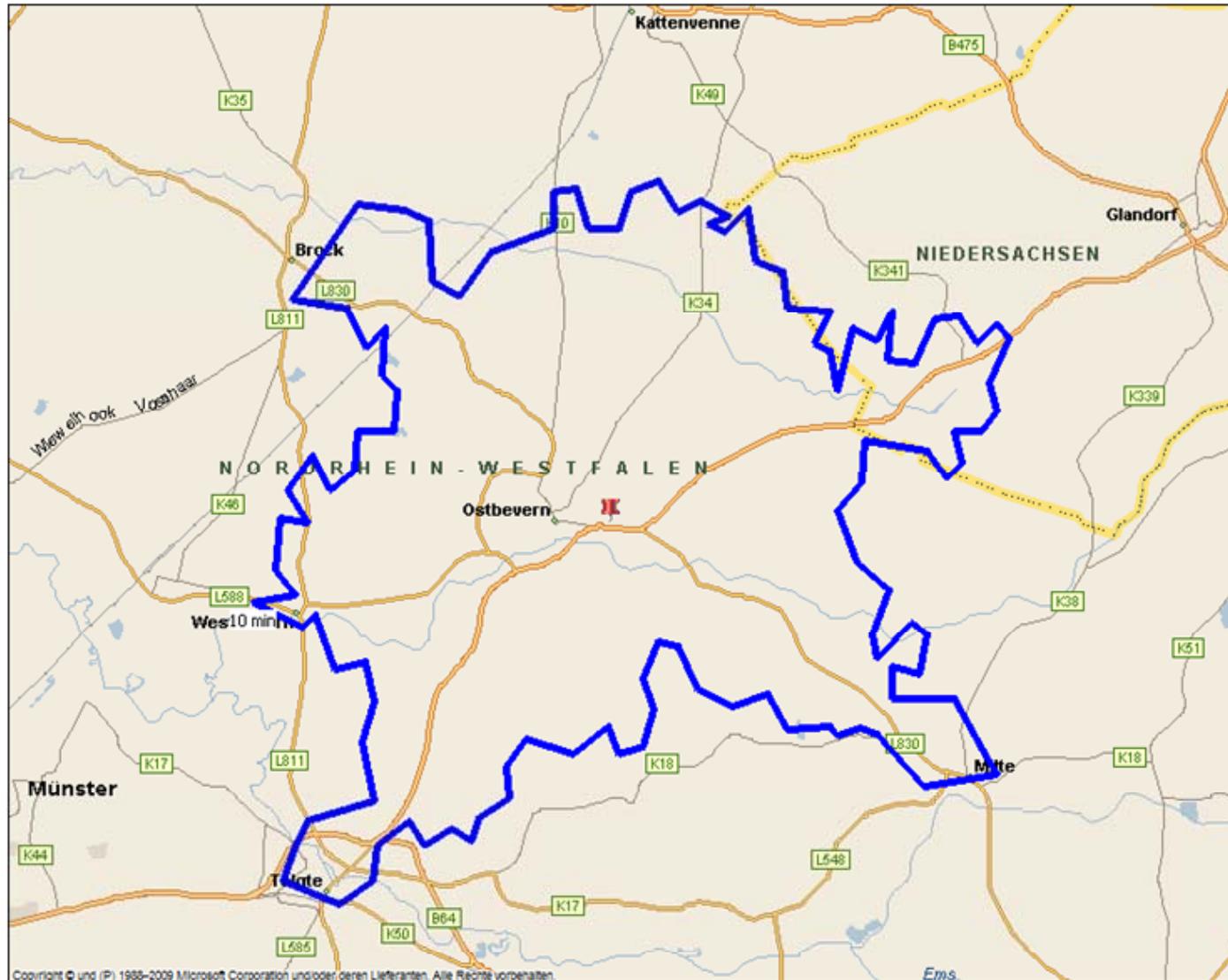




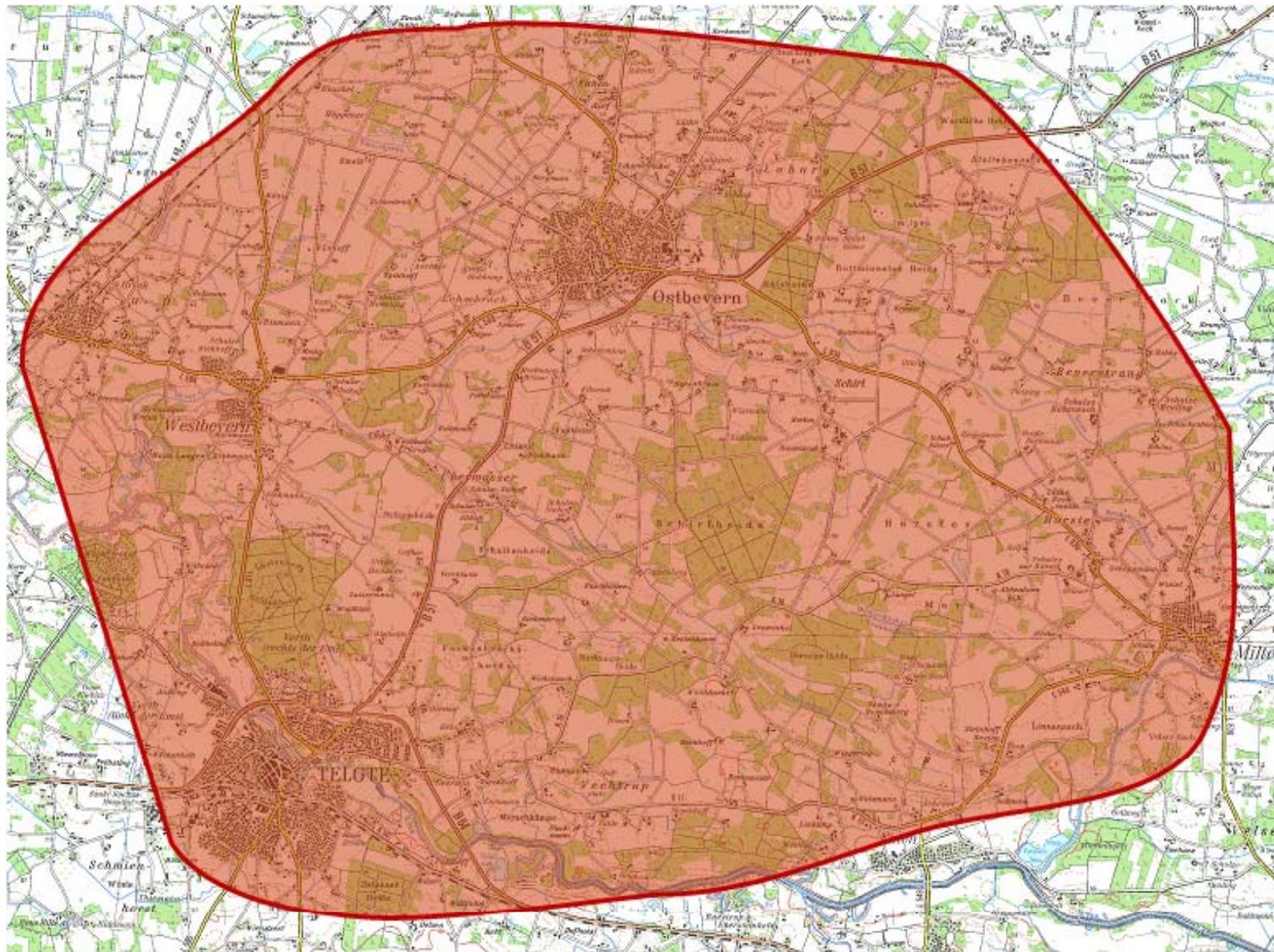
# Untersuchungsraum



## 4 Fahrzeitisochrone



## 4 Einzugsgebiet



## 4 Kaufkraft im EZG

| Standort      | Kaufkraft                                    |               | Kaufkraft in Tsd. €        |                  |                               |               |
|---------------|--|---------------|----------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|
|               | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 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> |

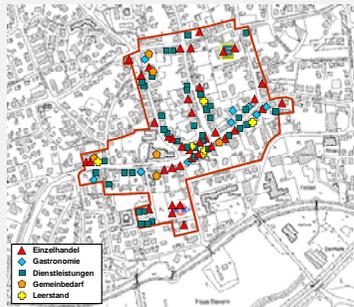
| Standort      | Kaufkraft-Niveau                             |               | Kaufkraft in Tsd. € |
|---------------|--|---------------|---------------------|
|               | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in % | Einwohner     | Bekleidung / Wäsche |
| Ostbevern     | 98,20  | 10.549        | 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



|   |  |
|---|--|
| Räumliche Funktionszuweisung                                    | Hauptzentrum   |
| Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum | Modernes Ortsbild  |
| Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe                  | Anbieter der Nahversorgung (EDEKA, K & K)<br>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.



|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 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.

# 5 Hauptzentrum Telgte



|   |   |
|---|---|
| Räumliche Funktionszuweisung                                    | Hauptzentrum  |
| Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum | Modernes Ortsbild mit teilweise historischem Besatz<br>Ansprechende Platzgestaltung mit hoher städtebaulicher Qualität im Bereich des Marktes |
| Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe                  | Modehaus BÖHMER, IHR PLATZ<br>Böttcherhus   |
| Ausstattung Nahversorgung                                       | 7 Betriebsstätten, ca. 1.600 qm Verkaufsfläche  |
| Ausstattung Textil  | 11 Betriebsstätten, ca. 1.500 qm  |
| Entfernung zum Vorhabenstandort                                 | ca. 8 km  |

**Zwischenfazit / Kurzbeurteilung:**

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

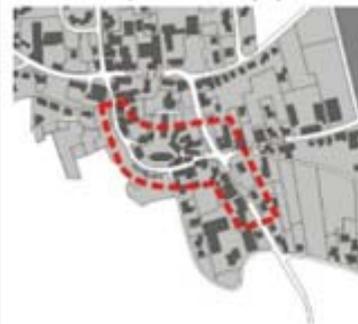
4 Betriebsstätten, ca. 1.100 qm  
Verkaufsfläche

Entfernung zum Vorhabenstandort

ca. 8 km

**Zwischenfazit / Kurzbeurteilung:**

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<br>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  |

**Zwischenfazit / Kurzbeurteilung:**  
Dörfliche Strukturen mit Angeboten der Grundversorgung.



|  |   |
|--|---|
| Räumliche Funktionszuweisung   | Keine Zuweisung im Konzept                                      |
| Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum                                    | Ortskernverdichtung in Westbevern<br>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><br>Dörfliche Strukturen mit Angeboten der Grundversorgung. |   |



# Absatzwirtschaftliche Auswirkungen



**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> |

## 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 / Vadrup    | --*                     | --*                      | --*                            | --*                      |
| 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 / Vadrup    | --*                     | --*                      | --*                            | --*                      |
| 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

## 6 Umlenkung Textil

| BBE Handelsberatung Münster   |                         |                           |                                |                           |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Standort                      | Umverteilung worst-case |                           | Umverteilung wahrscheinl. Fall |                           |
|                               | in Tsd .€               | in % der Bestands-umsätze | in Tsd .€                      | in % der Bestands-umsätze |
| 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



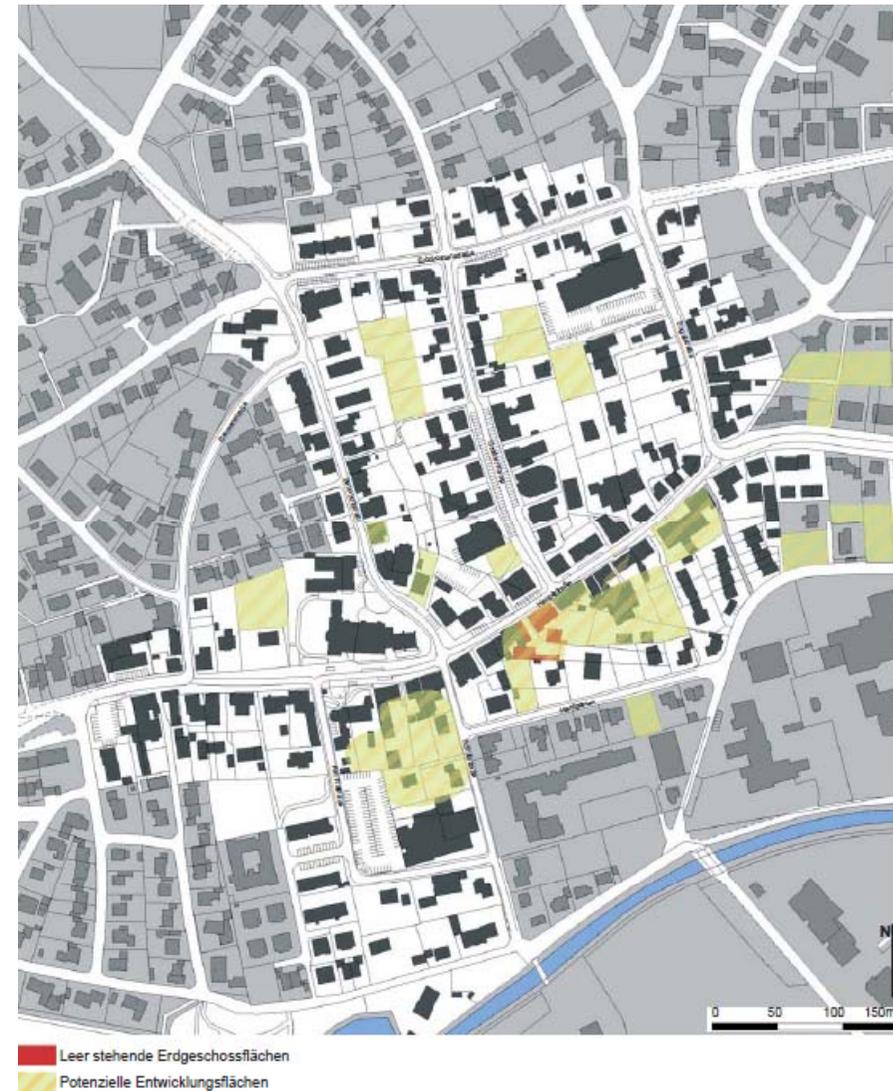
# Städtebauliche Bewertung



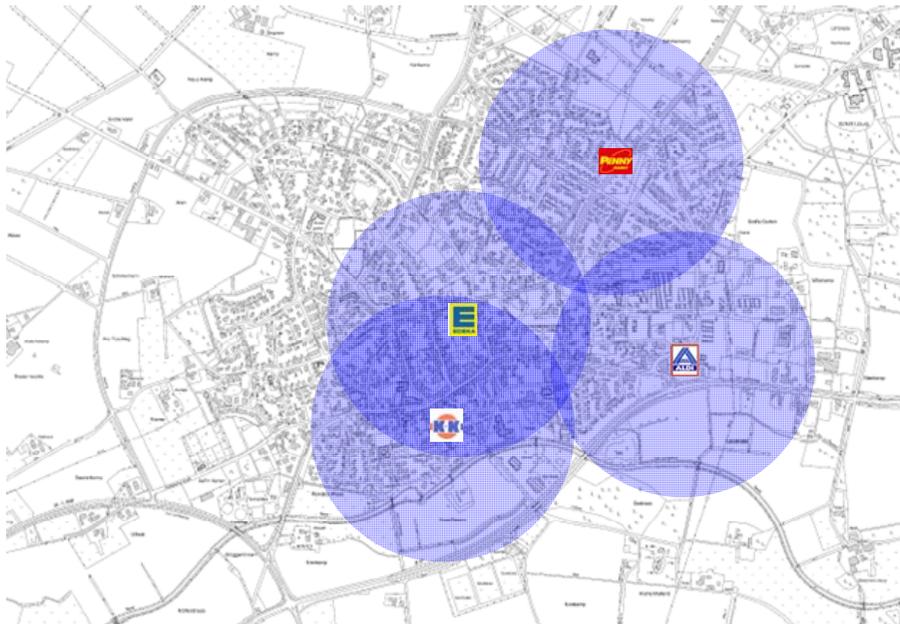
- **Abwägungsrelevant sind lediglich Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche**
- **Kritische Werte bei Drogerieartikeln in Ostbevern Hauptzentrum sowie NVS Lienener Damm**
- **Umlenkungen bei Lebensmitteln und Textilien unkritisch**
- **Gesamtwirkung des Standortes mit Agglomerations-tendenzen**

- ➊ Absatzwirtschaftliche Betroffenheit einzelner Anbieter im Ortskern (insbesondere SCHLECKER)
- ➋ „Umschlagen“ in städtebauliche Folgen nicht gegeben
- ➌ Allerdings fehlende Potenziale für Ortskernentwicklung
- ➍ Potenzialstandort im Zentrum zu realisieren?
- ➎ Verbesserung der Versorgungssituation (u.a. durch Rückholungseffekte)
- ➏ Mehr Angebotsvielfalt
- ➐ Stärkung eines bestehenden Standortes
- ➑ Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes

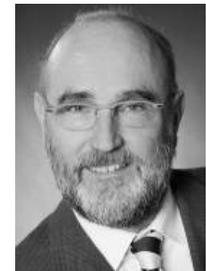
- ❌ Verfügbarkeit (4 Eigentümer)?
- ❌ Grundstückgröße?
- ❌ Wirtschaftlichkeit?
- ❌ Zeitliche Schiene?



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



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



**Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader**  
**BBE Handelsberatung Münster**  
[www.bbe-standort.de](http://www.bbe-standort.de)