

Gemeinde Ostbevern
Heinz Nünning
Hauptstraße 24
48346 Ostbevern

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk-nordwestfalen.de

Telefon 0251 707-228
Telefax 0251 707 8 228

hoeing@ihk-nordwestfalen.de

20. März 2012

Aktualisierung/Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Ostbevern

Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung und Erweiterung des Bestandsstandortes „ALDI“ an der Wischhausstraße in Ostbevern

Ihr Schreiben vom 7. März 2012, hier eingegangen am 9. März 2012

Sehr geehrter Herr Nünning,

die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (IHK) hat erhebliche Bedenken gegen die geplanten Handelsansiedlungen und die Darstellung des Bestandsstandortes „ALDI“ als Nahversorgungszentrum innerhalb der Gemeinde. Sie bittet die Gemeinde Ostbevern, die Projektplanungen noch einmal zu überdenken und entsprechend zu modifizieren.

I. Verfahrensmerkungen

Die IHK stellt fest, dass die Verwaltung und auch die Politik der Gemeinde Ostbevern offensichtlich bereits im Vorfeld der offiziellen Fachdiskussion, des erst am 13. Februar 2012 einberufenen Einzelhandelsarbeitskreises mit der Entscheidung des Umwelt- und Planungsausschusses am 15. Dezember 2011 Vorentscheidungen getroffen haben. Auch die Erarbeitung der oben genannten Gutachten – durch die BBE Handelsberatung Münster – war bereits zu dem Zeitpunkt (Febr. 2012) abgeschlossen. Insofern sollte auch das Protokoll des Arbeitskreises „Einzelhandel“ vom 13. Februar 2012 den Entscheidungsträgern des Rates der Gemeinde Ostbevern zur Verfügung gestellt werden.

II. Bewertung des Projektes aus der Sicht der IHK Nord Westfalen

Die Gemeinde Ostbevern plant ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2009 zu ergänzen bzw. zu aktualisieren. Beabsichtigt ist, das Zentrensystem in Ostbevern dahingehend zu verändern, dass der heutige Bestandsstandort „ALDI“ umgewidmet wird zu einem Nahversorgungszentrum ALDI (Wischhausstraße).

Mindestvoraussetzungen für die Darstellung eines Nahversorgungszentrums sind unterschiedliche Definitionskriterien bzw. Ausstattungsmodelle.

Anhand der nachfolgenden Tabelle entnehmen Sie die Anforderungen für ein Nahversorgungszentrum.

	Nahversorgungszentrum
Einzugsbereich Versorgungsbedeutung	Quartiersbezogen umliegende Wohngebiete
Warenangebot	Weitgehend vollständig im kurzfristigen Bedarfsbereich, mindestens ein strukturprägender Betrieb kaum mittel- und langfristige Angebote
Wettbewerb	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben
Betriebstypen	1 Lebensmittelanbieter; wenige ergänzende kleinteilige Betriebe, keine Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten
Ergänzende Dienstleistungen	Vereinzelte, einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote

Anhand der vorgenannten Definitionskriterien erkennen Sie, dass der in Rede stehende Standort die erforderlichen Mindeststandards, die an ein Nahversorgungszentrum gestellt werden, nicht annähernd erfüllt. Hinzu kommt, dass der Mikrostandort äußerst dezentral – am östlichen Rande – innerhalb der Gemeinde liegt. Er ist nicht integrierbar ins Zentrensystem und somit fehlt ihm die Qualifikation als echtes Nahversorgungszentrum.

Konzeptionelle Ausgangssituation

Beabsichtigt ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung folgender Einzelhandelsbetriebe im zukünftigen Nahversorgungszentrum „ALDI“ (Wischhausstraße) zu schaffen:

	Ist in qm	Planung in qm
LM Discountmarkt	680	920
Bäcker	50	50
Bekleidungsfachmarkt	320	650
Drogeriefachmarkt	0	680
Gesamt	1.050	2.300

Insgesamt sollen gemäß dem vorliegenden Plankonzept am Standort 2.300 qm nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Die Bestandsflächen werden somit um 1.250 qm Verkaufsflächen erhöht.

Eine derartige Dimensionierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten stellt in der Funktionseinheit ein Einkaufszentrum dar, welches einen erheblichen städtebaulichen Konflikt zum Hauptzentrum von Ostbevern heraufbeschwört. Darüber kann auch das Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung, Münster nicht hinwegtäuschen. Die alleinige Orientierung der städtebaulichen und raumordnerischen Relevanz eines Vorhabens an leicht manipulierbaren Prognosen der Umsatzumverteilung – bzw. Kaufpreisabschätzungsquoten – ist nicht sachgerecht, da die städtebaulichen Folgen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt (Hauptzentrum) von Ostbevern von sehr verschiedenen Umständen abhängen. Es kann festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben insbesondere wegen der völlig überzogenen Dimensionierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente in keiner Weise stadtvträglich ist; das hier in Rede stehende Gesamtvorhaben verstößt vielmehr eindeutig gegen die einschlägigen Vorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Wenn die Gemeinde Ostbevern sich nach dem Grundsatz, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) angesiedelt werden sollen, verhält, könnte dieser Bestandsstandort „ALDI“ erst gar nicht durch die in Rede stehenden Neuansiedlungen aufgewertet werden. Legt man einen Kreis mit einem Radius von 600 Metern um den Bestandsstandort „ALDI“, so umschließt dieser Kreis ein großes Gewerbegebiet, einen nicht unmaßgeblichen Anteil Außenbereichsflächen (Landwirtschaft) und bei großzügiger Auslegung maximal 2.000 Einwohner, die in diesem Bereich leben und wohnen. Zusätzlich erkennt man eine nicht unwesentliche Überschneidung mit dem aktuellen zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum).

III. Absatzwirtschaftliche Betrachtung

Im Sortimentsbereich „Nahrungs- und Genussmittel“ ist in der Gemeinde Ostbevern ein starker Besatz an Märkten mit gleichen oder ähnlichen Sortimenten festzustellen.

Die im zentralen Versorgungsbereich und im weiteren Einzugsbereich existierenden Lebensmittelmärkte erfüllen mit insgesamt ca. 5.000 qm Verkaufsflächen, ohne die in Rede stehenden Vorhaben, mehr als ausreichend die wohnungsnah Grundversorgung der Ostbeverner Bürger.

Ein Verkaufsflächenvergleich (dabei wird die Verkaufsfläche des Vorhabens mit der gesamten branchenspezifischen Verkaufsfläche im Nahversorgungsbereich verglichen) auf Grundlage der ermittelten Daten aus dem Verträglichkeitsgutachten der Firma BBE, Münster veranschaulicht sehr deutlich negative Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur im Lebensmittel- und Drogeriemarktsegment in Ostbevern.

	Planung in qm	Umsatz am Standort
LM Discountmarkt	920	5.336
Bäcker	50	200
Bekleidungsfachmarkt	650	1.625
Drogeriefachmarkt	680	2.004
Gesamt	2.300	9.165
Kaufkraft Nahversorgung		24,8
Kaufkraft Textil		4,6

Die realen Auswirkungen der geplanten Ansiedlungen am Bestandsstandort „ALDI“ sehen demnach so aus, dass fast 30 % der gesamten Nachfrage nach Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Drogerieartikel) der Ostbeverner Bürger zukünftig am Agglomerationsstandort / Einkaufszentrum im Osten der Stadt vollzogen wird.

Betrachtet man die Textil- und Bekleidungskaufkraft der Bürger Ostbeverns im Verhältnis zum Planumsatz des in Rede stehenden Bekleidungsfachmarktes, so überspringt man sogar die 30-Prozent-Marke auf immerhin ca. 35 % und muss feststellen, dass auch hier erhebliche Kaufkraft des zentrenrelevanten Bekleidungs- und Textilsortimentes gebunden und damit dem Hauptzentrum in Ostbevern zukünftig für Handelsansiedlungen fehlen wird.

Wir halten es für sehr wahrscheinlich, dass die Planungen am „Bestandsstandort ALDI“ erheblich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und hier insbesondere auf die bestehenden Unternehmen der Nahrungs- und Genussmittelbranche sowie der beiden noch existierenden Drogeriemärkte in der Innenstadt von Ostbevern haben wird, da die Agglomerationswirkung des Lebensmittelbetriebes „ALDI“ und des Drogeriefachmarktes „...“ eine nicht unmaßgebliche Anziehungskraft für alle Bürger Ostbeverns haben wird. Dieses wird auch zur Folge haben, dass die heute noch existierenden Drogeriemärkte in der Innenstadt von Ostbevern mit sehr großer Wahrscheinlichkeit ihre Standorte aufgeben werden.

IV. Zusammenfassung und Empfehlungen

- Der Ansiedlungsstandort „Nahversorgungszentrum ALDI“ ist letztendlich als ein Element dezentraler Versorgung in der Gemeinde Ostbevern zu bewerten. Er erfüllt nicht die Kriterien eines Nahversorgungszentrums. Vielmehr stellt er für die Gemeinde Ostbevern ein Bipolares Zentrum (Subzentrum) dar. Dies ist bei der Abgrenzung des Versorgungsbereiches zu berücksichtigen.
- Die Ermittlung und Darlegung der Umsatzumverteilung zwischen dem sich überschneidenden Hauptzentrum und dem Planvorhaben ist entsprechend anzupassen und zu aktualisieren. Daraus hervorgehende Verkaufsflächenreduzierungen sind vorzunehmen.
- Die Bewertung möglicher städtebaulicher negativer Folgen muss räumlich und hinsichtlich der untersuchten Sortimente individuell erfolgen. Eine allgemeine Orientierung an der 10-Prozent-Schwelle ist hier nicht ausreichend.

V. Fazit

Die IHK Nord Westfalen vermag nicht einzusehen, dass das Grundzentrum Ostbevern seine Zentralität mit einem Einzelhandelsgroßprojekt zulasten der Innenstadt (Hauptzentrum) erhöhen will und dabei die Ausgeglichenheit in der gemeindlichen Versorgungsstruktur gefährdet – und das an einem Standort, der städtebaulich nicht integriert und wohl auch in absehbarer Zukunft nicht integrierbar ist.

Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i. V.

Johannes H. Höing