

## **Anlage 7 zur Beschlussfassung des Rates am 29.03.2012 über die Anregungen zur Änderung des Einzelhandelskonzeptes (Vorlage 2012/049/2)**

---

**Einwender:** Bezirksregierung Münster

**Stellungnahme vom:** 21.03.2012

### **Anregung:**

Die Gemeinde Ostbevern beabsichtigt, die Bauleitplanung am Ostrand (Wischhausstraße) dahingehend zu ändern, dass der vorhandene Aldi-Markt und der vorhandene Textilmarkt auf 920 bzw. 650 qm Verkaufsfläche erweitert werden dürfen und ein Drogeriefachmarkt mit 680 qm maximaler Verkaufsfläche hinzukommt. Gegenüber dem aktuellen Bestand ergibt sich auf Grund der Neuplanung die Möglichkeit der Ausdehnung der dortigen Verkaufsfläche von 1.330 qm auf 2.300 qm.

Die Absicht der Gemeinde Ostbevern, einen Drogeriefachmarkt anzusiedeln, wird wegen der bisher nur unzureichenden Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten bei den betreffenden Sortimenten und dem dargestellten Kaufkraftabfluss insbesondere nach Telgte begrüßt. Da die Möglichkeit der Versorgung mit Drogerieartikeln näher an den Wohnort der Einwohner von Ostbevern heranrückt, dient das Vorhaben auch der wohnortnahen Versorgung.

Die Wahl des Standorts Wischhausstraße für die Verwirklichung dieser Absicht erscheint jedoch weiterhin problematisch.

Die Kombination eines großflächigen Lebensmitteldiscounters, der breite Käufer-schichten anzieht, mit einem ähnlich attraktiven Drogeriefachmarkt neben einem Textildiscounter würde eine Agglomeration von Märkten bilden, die eine erhebliche Bindung von Kaufkraft verursachen dürfte, die dann im Ortszentrum fehlt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die in der Verträglichkeitsanalyse dargestellte Umlenkungswirkung des Drogeriemarktes stärker sein wird als dargestellt, wie ein Vergleich der dem Drogeriemarkt zugeschriebener Kaufkraftbindung mit der Umlenkungswirkung ergibt (vgl. die am 13.02. vorgestellte Analyse). Wie der Gutachter mündlich ausgeführt hat, sind die Auswirkungen der Randsortimente Food und Non-food 2 auf die innerorts gelegenen Geschäfte bei der Umlenkungswirkung wegen methodischer Probleme nicht dargestellt worden.

Im Ergebnis könnte ein Einzelhandelsstandort mit Teilfunktionen eines zweiten zentralen Versorgungsbereichs - zunächst ohne Dienstleistungsfunktion - entstehen. Es erscheint aber zweifelhaft, ob die Einwohnerschaft und die Kaufkraft von Ostbevern ausreichen, einen zweiten Versorgungsbereich ohne Schwächung des Zentrums zu tragen.

Der Einordnung der Planungsabsicht durch den Gutachter kann nur teilweise gefolgt werden. Der Gutachter führt aus, dass der Standort Wischhausstraße bei einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Nahversorgungszentrum darzustellen sein würde und durch Ausdehnung auf benachbarte Flächen zu erweitern wäre, um Möglichkeiten der Versorgung mit Dienstleistungen zu schaffen.

Die Ansicht, dass diesem Standort lediglich Nahversorgungscharakter zuzumessen wäre, teile ich nicht, weil die bessere Versorgung der Einwohner der gesamten Ortslage mit Drogerieartikeln bezweckt wird. Demgegenüber dienen Nahversorgungszentren klassischerweise lediglich den Einwohnern bestimmter Teile einer Stadt.

Die Einstufung als Nahversorgungszentrums erscheint auch deswegen problematisch, weil die nähere Umgebung überwiegend von gewerblichen Nutzungen, nicht aber von Wohnnutzungen geprägt ist.

Darüber hinaus erscheint die Überlegung, am Standort Wischhausstraße Dienstleistungen anzusiedeln, nur dem Ziel geschuldet, formal die Voraussetzung für die Ausweisung des Standorts als zentralen Versorgungsbereich (ZVB) herbeizuführen. Damit wäre formal der Vorgabe, großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem ZVB anzusiedeln, Genüge getan. Die Ansiedlung von Dienstleistern, deren Angebot sich an Endverbraucher wendet, würde jedoch zusätzlich zu einer Schwächung des Ortszentrums beitragen.

Soweit beabsichtigt wird, die Ortseingangslage aufzuwerten und so eine "Visitenkarte" des Ortes zu schaffen, gebe ich zu bedenken, ob die Lage an der Ortsumgehungsstraße wirklich zum Hineinfahren in den Ort Ostbevern motivieren wird. Der Werbeeinfluss für die Ortsmitte von Ostbevern wird möglicherweise eher gering zu veranschlagen sein.

### **Abwägung:**

Die Einwendung bleibt spekulativ. Die Verträglichkeitsanalyse von BBE arbeitet mit konkreten Zahlen und führt auch zu einer berechenbaren Aussage. Die Bezirksregierung stellt die Prognose in Frage, ohne ins Detail zu gehen. Sie zeigt insbesondere nicht auf, dass die Verträglichkeitsanalyse methodisch fehlerhaft ist, von einer falschen Tatsachenbasis ausgeht oder zu einem unververtretbaren Ergebnis führt. Die Gemeinde kann ohne nachhaltige Schwächung des Hauptzentrums einen zweiten zentralen Versorgungsbereich verkraften. Insoweit ist in die Abwägung mit einzustellen, dass neben dem Standort Wischhausstraße auch erhebliche Anstrengungen unternommen worden sind, die Attraktivität der Hauptstraße zu stärken. Die Anstrengun-

gen werden fortgesetzt. Hinzuweisen ist auch auf den Umstand, dass der bisher planerisch abgesicherte Getränkemarkt an der Wischhausstraße auch mit Blick auf vorhandene entsprechende Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum künftig entfällt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.