

Anlage 13 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 12.03.2013 und des Rates am 14.03.2013 über die Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Wischhausstraße“ (Vorlagen 2013/041 und 2013/042)

Einwender: B

Stellungnahme vom: 06.12.2012

Anregung:

Als Mitglied des Gewerbevereines und Inhaber eines der flächenmäßig größten Non-Food-Geschäfte im Ortskern möchte ich Ihnen hiermit noch einmal in schriftlicher Form meine erheblichen Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Wischhausstraße“ mitteilen.

Eine dortige Ansiedlung würde eine zukünftige Belebung des Innerortsbereiches verhindern und auf Dauer weiter ausbluten lassen. Wie allgemein bekannt ist, schwächtelt in Ortsgrößen wie Ostbevern schon jetzt der Einzelhandel durch den Wettbewerb mit attraktiven Oberzentren und durch ein Kaufverhalten der Kunden, dass sich deutlich in Richtung Internet bewegt. Wir benötigen als Kaufmannschaft daher dringend einen Ankermieter mit hoher Frequenz im Ortskern.

Die Bundes- und Landespolitik hat sich in den letzten Jahren deutlich geändert und setzt sich für die Stärkung der innerörtlichen Zentren ein, eben weil bemerkt wurde, dass in Ortsgrößen wie in Ostbevern kein attraktiver Stadtkern ohne einen dort angesiedelten Einzelhandel entstehen kann bzw. dort bleibt.

Als Einzelhändler, der sich für den Ortskern stark macht (und ein starker Ortskern ist auch erklärter Wille des Rates), fordere ich Sie hiermit auf, eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Außenbereich zu unterbinden und somit einer innerörtlichen Ansiedlung die Tür zu öffnen. Solange die Option im Außenbereich besteht, ist eine innerörtliche Ansiedlung sehr unwahrscheinlich. Zusagen, die gegenüber potentiellen Investoren gemacht wurden, dürfen keinen Vorrang vor der Abwendung einer Fehlentwicklung im Ortskern haben. Auch als Eigentümer der Immobilie am Großen Kamp habe ich große Sorgen über eine eventuelle gute Vermietbarkeit und somit über den Wert meines Objektes.

Außerdem möchte ich noch einmal darauf aufmerksam machen, dass der Bedarf eines Drogeriemarktes zwar außer Frage steht, es ist aber nur bedingt ein erklärter Bürgerwunsch. Die Käufer fahren jetzt dorthin, wo sie Ihrem Bedarf decken können. Sie werden der Politik definitiv nicht ankreiden, dass sie weiterhin fahren müssen, wohl

aber, wenn wir in 10 Jahren durch Fehlentwicklungen einen weiter ausgebluteten Ortskern haben. Und für den Einzelhandel (der ja gestärkt werden soll) im Ortskern macht es keinen Unterschied, ob die Kunden mit dem Auto nach Telgte, Glandorf oder zur Wischhausstraße fahren.

Die Gründe, die für eine Ansiedlung im Ortskern sprechen sind vielfältig und ich bin mir sicher, dass die meisten Ratsmitglieder hier mit mir einer Meinung sind. Die Gemeinde muss jetzt meiner Ansicht nach eine klare Linie haben und die muss heißen, dass es für einen Drogeriemarkt keine Möglichkeit geben darf, sich im Außenbereich anzusiedeln.

Zum Schluss möchte ich Ihnen auch noch meine kaufmännische Betrachtung der Sachlage mitteilen: da es eine Drogeriemarktkette gibt, die sich in Ostbevern ansiedeln will, wird diese auch genau das Marktpotential und mögliche Umsätze ermittelt haben. Und für einen größeren Drogeriemarkt ist der Standort nach Schließung der beiden Schlecker-Filialen definitiv noch interessanter geworden. Ich bin davon überzeugt, dass der Markt sich nach Beendigung der Option im Außenbereich für den innerörtlichen Bereich entscheiden wird.

Und was ist, wenn nicht? Im aller schlimmsten Fall werden die Ostbevrer Kunden eben weiter in der Umgebung fahren um ihre Drogerieartikel zu kaufen. Und das schadet bei den jetzigen Optionen allenfalls den Großunternehmen Aldi und Kik, nicht aber dem innerörtlichen Einzelhandel.

Abwägung:

Die Bemühungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Ortskern, haben zu folgendem Ergebnis geführt:

Die Gemeinde ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens den Einwendungen und Anregungen nachgegangen, wonach die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Ortsmitte möglich und städtebaulich zu bevorzugen sei. Als einziger Interessent ist dabei die Drogeriemarktkette Rossmann in Erscheinung getreten, die sich auch im Plangebiet Wischhausstraße ansiedeln möchte. Gespräche mit einem Investor sind geführt und die planerischen Rahmenbedingungen in der Ortsmitte geschaffen worden. Die Gemeinde hat die vorliegende Bauleitplanung an der Wischhausstraße zunächst zurückgestellt, um Investoren und Drogeriemarktbetreibern Gelegenheit zu geben, die Möglichkeiten der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Ortskern zu eruieren und voranzutreiben. Es wurde aber deutlich, dass sich Drogeriemärkte – speziell der Interessent Rossmann – nur im Ortskern ansiedeln, wenn ein weiterer Frequenzbringer, möglichst aus der Lebensmittelbranche, installiert werden kann. Ein derartiger Frequenzbringer ist für überschaubare Zeit nicht in Sicht. Rossmann hat daraus die Konsequenz gezogen und unter dem 12.02.2013 mitgeteilt, man habe sich ein-

deutig und ausschließlich für den Standort „Wischhausstraße“ neben Aldi entschieden. Ein anderer Standort innerhalb Ostbeverns komme nicht in Betracht. Von dieser Erklärung ist auch planerisch auszugehen.

Die Gemeinde hat die Aufgabe, ihre Versorgungsfunktion als Grundzentrum sicherzustellen und es ihren Bürgern zu ermöglichen, Waren des täglichen Bedarfs am Ort selbst zu erfüllen. Mit dieser Aufgabe verträgt sich eine Städtebaupolitik nicht, die sich mit dem Umstand abfindet, dass die Bedarfsdeckung im Sortiment Drogerieartikel nur noch in den Nachbargemeinden, vorwiegend in Telgte, erfolgen kann. Es ist deshalb städtebaulich legitim, wenn die Stadt die planerischen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und den Verbleib von Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf in den Hauptsortimenten schafft. Zu diesen Hauptsortimenten gehören auch Drogerieartikel. Erweisen sich – wie hier – die Anstrengungen als erfolglos, einen Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte (Hauptzentrum) anzusiedeln, muss es städtebaulich und raumordnerisch zulässig sein, einen Drogeriemarkt in dem einzigen weiteren zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde anzusiedeln. Das geschieht mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Bedenken der Träger öffentlicher Belange und einiger Gewerbetreibender sind ernst zu nehmen. Die Gemeinde hat versucht, den Anregungen Rechnung zu tragen – ohne Erfolg. Soll es nicht auf Dauer zu einer Unterversorgung im Bereich der Drogerieartikel kommen, bedarf es dem Beschluss der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Wischhausstraße“.