

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!

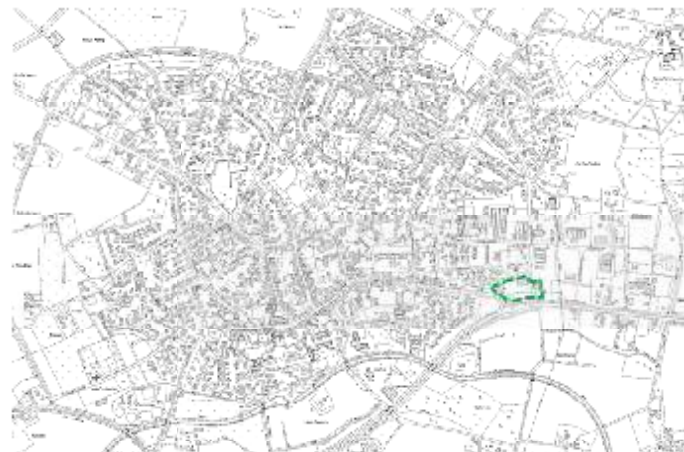
2

Vorhaben



2 Standort

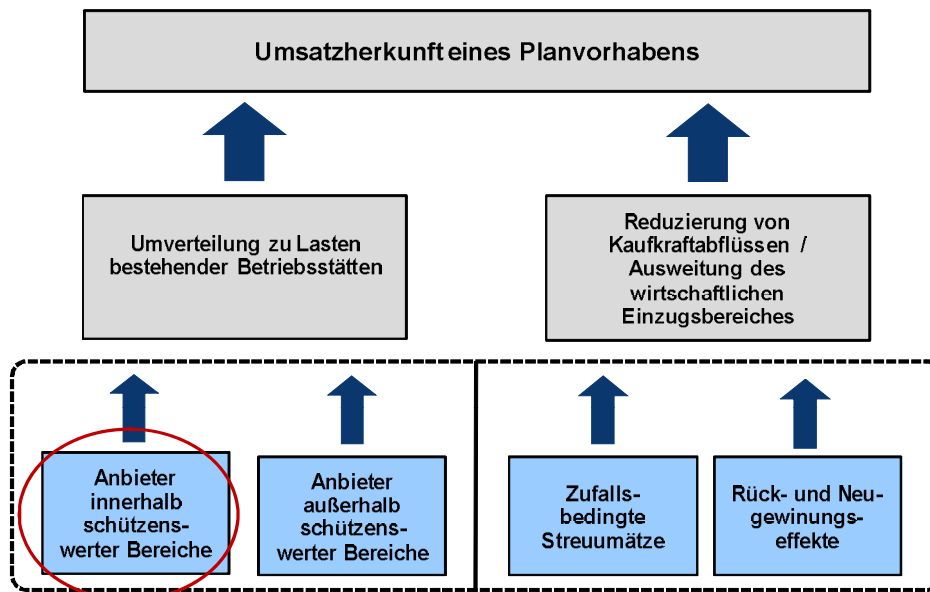
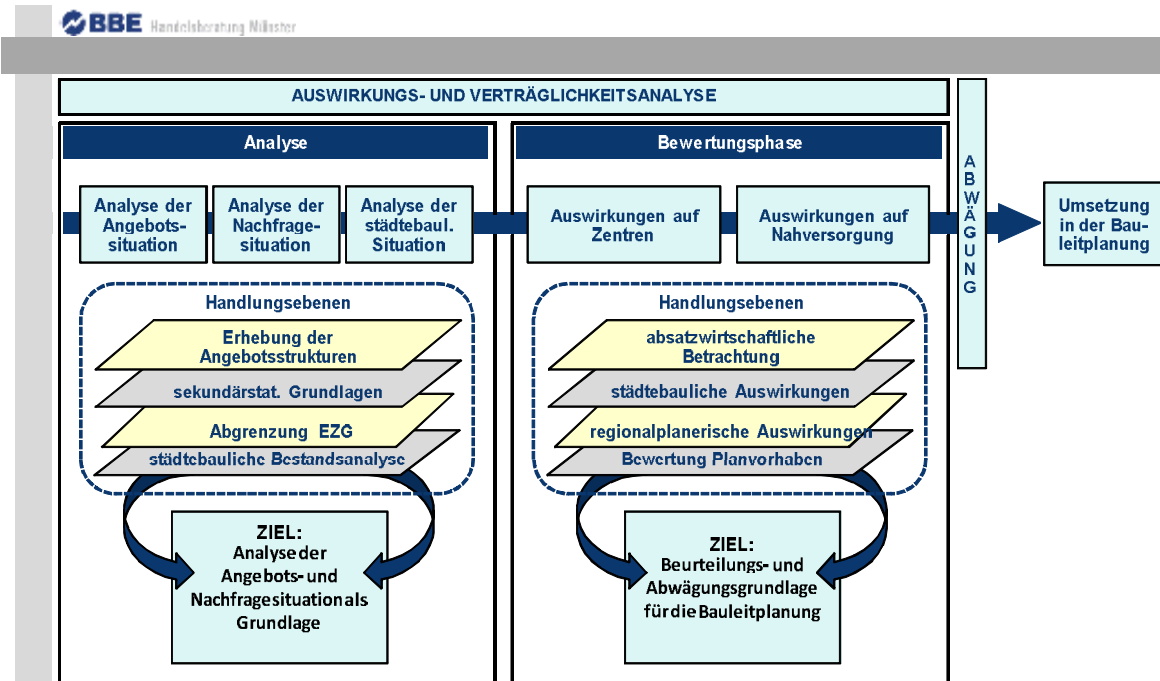
- Lage im ASB
- Einordnung EHK:
Bestandsstandort
- SO Standort
- teilweise nicht
ausgeübte
Genehmigungen

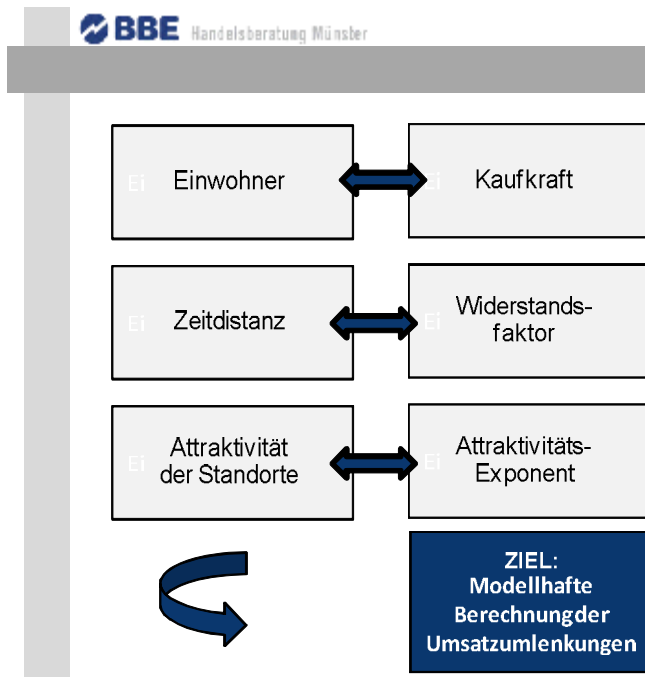


BBE Handelsberatung Münster			
Betriebsstätte	Verkaufsfläche		
	Ist	lt. B-Plan	Planung
	in qm	in qm	in qm
Getränke-Fachmarkt	280	350	0
LM Discountmarkt	680	950	920
Bäcker	50	50	50
Textil-Fachmarkt	320	550	650
Sonderposten-Markt	0	310	0
Drogerie-Fachmarkt	0	0	680
Gesamt	1.330	2.210	2.300



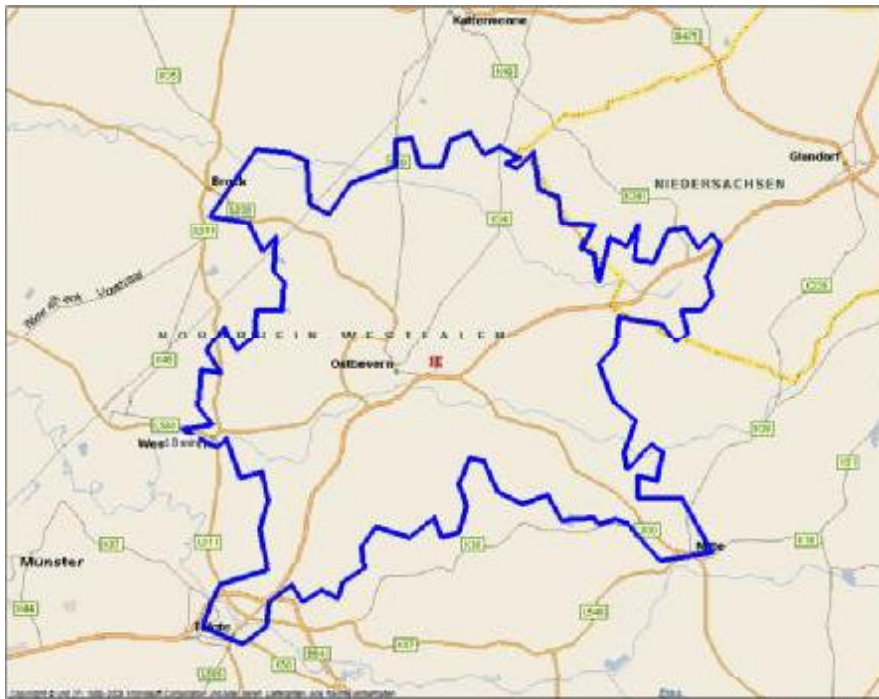
Methodik





Untersuchungsraum

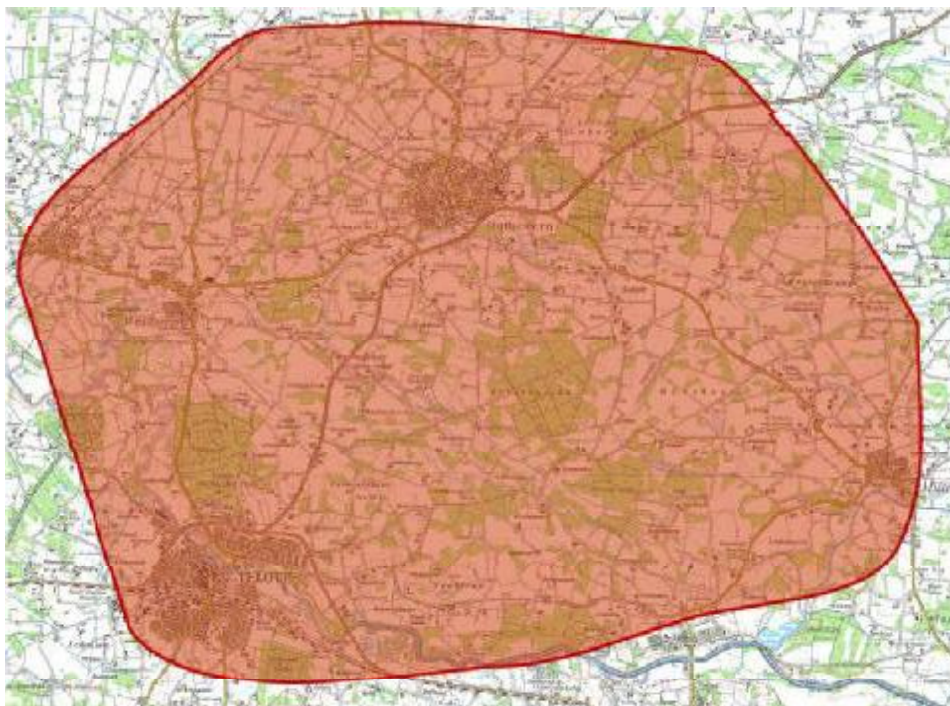
4 Fahrzeitisochrone



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!

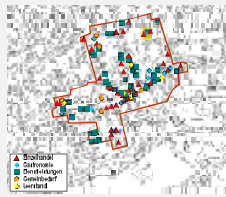
12

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
Gesamt		31.453	59.667	8.779	8.013	76.459

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
Gesamt		31.453	14.430

Städtebauliche Ausgangssituation

5 Hauptzentrum Ostbevern

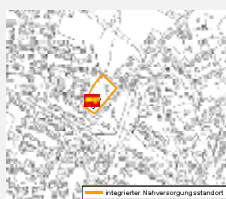


Räumliche Funktionszuweisung	Hauptzentrum
Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Modernes Ortsbild
Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	Anbieter der Nahversorgung (EDEKA, K & K) Öffentliche Einrichtungen (Rathaus)
Ausstattung Nahversorgung	8 Betriebsstätten, etwa 2.600 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.

5 NVS Lienener Damm



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

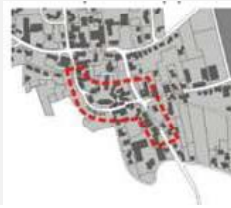


Räumliche Funktionszuweisung	Hauptzentrum
Städtebauliches Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Modernes Ortsbild mit teilweise historischem Besatz Ansprechende Platzgestaltung mit hoher städtebaulicher Qualität im Bereich des Marktes
Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	Modehaus 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
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 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 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
Zwischenfazit / Kurzbeurteilung: 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. €
Drogerie						
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
Gesamt	680	100%		2.040		1.700

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

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

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**

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

- ☒ 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