



Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostbevern

- Aktualisierung / Ergänzung -

- Bericht -

 **BBE** Handelsberatung Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

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

Münster, im Februar 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	1
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2	Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzeptes	2
2	Einordnung der Aktualisierung	6
2.1	Planungsanlass	6
2.2	Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung	8
2.3	Einordnung in das bestehende Zentrenkonzept	10
2.4	Einordnung in das integrierte Handlungskonzept	11
3	Aktualisierung des Konzeptes.....	13
3.1	Kriterien für die Einordnung in das Zentrensystem.....	13
3.2	Bewertung	16
4	Fazit.....	18
5	Anhang.....	19
5.1	Abbildungen	19

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d.h. Nennung der BBE Handelsberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Handelsberatung Münster.



1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Der Einzelhandel in Deutschland unterliegt weiterhin deutlichen strukturellen Veränderungen. Sowohl das Erscheinungsbild und die konzeptionelle Ausrichtung als auch die räumliche Struktur dieses Wirtschaftssektors haben sich in den letzten Jahrzehnten nachhaltig gewandelt. Damit einher gehen veränderte Betreiberkonzepte sowie Standort- und Objektanforderungen sowohl hinsichtlich der Betriebsgröße und Verkaufsflächendimensionierung als auch der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Parkplatzausstattungen. Hierdurch sind zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen entstanden. Dies hat in zahlreichen Fällen wiederum dazu geführt, dass die gewachsenen Strukturen der Innenstädte in ihrer Attraktivität und ökonomischen Funktion an Bedeutung eingebüßt haben. Auch die Zielvorstellung einer möglichst wohnortnahen und dezentralen Grundversorgung der Bevölkerung ist aufgrund zu beobachtender Konzentrationsprozesse im Einzelhandel zunehmend schwieriger zu erhalten bzw. zu realisieren, da das Netz an Anbietern der Nahversorgung in vielen Teilen Deutschlands immer weitmaschiger wird.

Strukturelle
Veränderungen im
deutschen
Einzelhandel

Die Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen ist in Deutschland allerdings nicht allein den Marktkräften unterworfen. Vielmehr besteht ein öffentliches Interesse an der Durchsetzung städtebaulicher Ziele, die sich allein durch das freie Spiel von Angebot und Nachfrage vermutlich nicht durchsetzen ließen. Den betrieblichen Entwicklungen auf Betreiberseite stehen somit raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen gegenüber, die in vielen Fällen nur schwer mit den Interessenslagen der Handelsunternehmen in Einklang zu bringen sind. Auch die Gemeinde Ostbevern sieht sich innerhalb dieses Spannungsfeldes divergierender Zielsetzungen vor der Aufgabe, ein aktuelles, auf die ortsspezifische Situation abgestimmtes Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen und funktionalen Steuerung der örtlichen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, um so städtebaulich schützenswerte Einzelhandels- und Standortstrukturen in ihrer Versorgungsfunktion zu erhalten und zu entwickeln. Dies geschieht letztlich auch vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen.¹

Spannungsfeld
unterschiedlicher
Zielvorstellungen

¹ Novellierung Baugesetzbuch und LEPro, aktuelle Rechtsprechung des Bundes- / Oberverwaltungsgerichts



Die Gemeinde Ostbevern beabsichtigt daher die Aktualisierung bzw. Ergänzung ihres kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2009. Anlass sind u. a. großflächige Planungen an einem Sonderstandort und somit die Notwendigkeit, fundierte Bewertungsgrundlagen für die Bauleitplanung und die kommunale Baugenehmigungspraxis zu schaffen. Dies erfolgt insbesondere auch vor dem Hintergrund des vorliegenden integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als Leitbild bzw. Orientierungsrahmen für die langfristige Entwicklung des Ortskerns von Ostbevern.

Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

Mit Hilfe des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Fachbeitrag zur Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung beabsichtigt die Gemeinde, raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung auf Basis gesetzlicher Grundlagen des Bundes bzw. des Landes zu definieren, die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auf eine tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen und insbesondere das Ortszentrum von Ostbevern künftig vor unerwünschten Entwicklungen zu sichern und bedarfsgerecht fortzuentwickeln.

Konzept für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen

Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche von der BBE Handelsberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzeptes

Dem Einzelhandel kommt bei der Funktionalität sowie Attraktivität gewachsener Zentren mit ihrem breiten Angebot an Versorgungsstrukturen, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen eine zentrale Bedeutung zu. Die Zentren sind oftmals nicht nur Versorgungsschwerpunkt einer Gemeinde, sondern auch Kommunikations- und Identifikationspunkt für viele Bürger.

Die angeführten strukturellen Veränderungen im Einzelhandel haben jedoch weitreichende Konsequenzen für die räumlich-funktionale und städtebauliche Struktur der Städte mit ihren Innenstädten und Zentren. Grundsätzlich besteht in diesem Zusammenhang ein großes öffentliches sowie privates Interesse an dem Erhalt sowie der Förderung der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Zentren mit ihren spezifischen Erkennungsmerkmalen. Dies bedeutet, dass städtebauliche Fehlentwicklungen wie Leerstände, Trading-down-Prozesse oder Mindernutzungen und damit einhergehend ein Attraktivitätsverlust der Zentren vermieden werden sollen, ohne zugleich über Gebühr in den marktwirtschaftlichen Standortwettbewerb eingreifen zu wollen.

Öffentliches Interesse zur Steuerung

Die (planungsrechtliche) Steuerung des Einzelhandels ist hierbei Gegenstand der kommunalen Planungshoheit. Durch das Bau- und Pla-

EHK = Steuerungsinstrument



nungsrecht sowie die kommunale Genehmigungspraxis kann die öffentliche Hand aktiven Einfluss auf die räumlich-funktionale Entwicklung des örtlichen Einzelhandels nehmen. Sie ist somit aktives Instrument der Kommune, bestimmte Entwicklungen auf städtebaulich gewünschte Standorte zu lenken. Eine Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf jedoch einer sorgfältig erarbeiteten städtebaulichen Begründung. Dies gilt insbesondere mit möglichen Ausschlüssen, Untersagungen und Einschränkungen, welche frei von willkürlichen Festsetzungen sein müssen. Grundvoraussetzung einer rechtssicheren Planung ist somit eine fundierte Klärung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und hierauf basierend die hinreichend konkrete Ableitung der einzelnen Planungsziele. Hierzu ist in aller Regel ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erforderlich, im Rahmen dessen zum einen die vorhandene Einzelhandelsstruktur differenziert analysiert wird, zum anderen auch die Entwicklungsziele festgelegt werden. Die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes als Grundlage der Bauleitplanung müssen hierbei hinreichend bestimmt und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt sein.

Ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt in diesem Zusammenhang ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Instrument zur Festlegung der künftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung und damit als unverzichtbare Grundlage für eine sachgerechte Planung und Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben dar. Es entwickelt Rechtskraft durch einen politischen Beschluss, i. d. R. einen Ratsbeschluss und ist dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

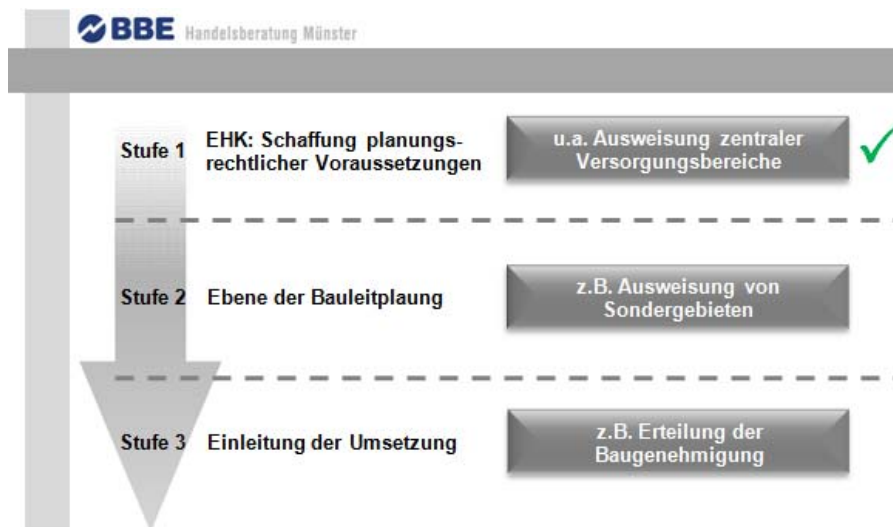
Grundlage für sachgerechte Abwägung

Einem Einzelhandelskonzept als informelle städtebauliche Planung kommt somit nicht die Funktion von bindenden Vorentscheidungen zu. Ein derartiges Konzept erzeugt zwar eine interne Bindungswirkung gegenüber der Kommune, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Weder wird bestehendes Baurecht aufgehoben noch neu geschaffen, ein Konzept schafft vielmehr die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze und Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z. B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.²

Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen

² Der Zeitpunkt der jeweiligen Planung / Planumsetzung richtet sich nach ihrer Erforderlichkeit, d. h. die Gemeinde kann sich darauf beschränken, zunächst nur dort bauleitplanerisch aktiv zu werden, wo ein konkreter Handlungsbedarf besteht.

Abb. 1: Einordnung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes



Quelle: eigene Darstellung

Mit der Aufstellung bzw. Aktualisierung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte und der sich hieran anschließenden notwendigen planungsrechtlichen Umsetzung durch Bauleitpläne können die Städte und Gemeinden die Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche unterstützen bzw. eine ausgewogene Versorgungsstruktur sicherstellen. Zentrenkonzepte sind demnach nicht nur allein auf die Sicherung des Bestandes, sondern auch auf die Konzeption einer anzustrebenden Versorgungs- und Zentrenstruktur ausgelegt. Dies schafft eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung einzelner Vorhaben im Sinne einer zukunftsorientierten Zentrenstruktur.³ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet somit die inhaltliche Grundlage für die städtebauliche Begründung im Rahmen der Bauleitplanung, da Bebauungspläne ohne eine entsprechende fachlich fundierte Grundlage regelmäßig an Begründungsmängeln leiden.

EHK = städtebauliche Begründung

Die Steuerung des örtlichen Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Planungshoheit besitzt dabei eindeutige rechtliche Grundlagen und Zielvorgaben des Bundes bzw. des jeweiligen Landes. So werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW)
- des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) sowie

Rechtliche Grundlagen des Konzeptes

³ Vergleiche hierzu u. a. Einzelhandelserlass NRW (2008), Nr. 4.1



- der aktuellen Rechtsprechung (diversere Urteile des Bundes- und Oberverwaltungsgerichtes)

klare und eindeutige Anforderungen formuliert.

Neben einer städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels schafft ein Konzept aber auch die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit für die gewerbliche Wirtschaft. Durch eindeutige Regelungen und Festlegungen können sowohl örtliche als auch sonstige Akteure ihre Planungen und Investitionsentscheidungen vorantreiben, ohne gleichzeitig mit einem „unfairen Wettbewerb“ städtebaulich nicht geeigneter, aber oftmals wirtschaftlich interessanter Standorte rechnen zu müssen. Die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sollen dabei den Wettbewerb im Einzelhandel nicht verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf städtebaulich geeignete Standortbereiche lenken, so dass sowohl bestehende Betriebe als auch Ansiedlungsvorhaben hiervon profitieren. Darüber hinaus kann auch das Aufzeigen wirtschaftlicher Potenziale einen Beitrag zu einer aktiven Standort- und Wirtschaftspolitik darstellen.

Planungs- und
Investitionssicherheit &
aktive Standortpolitik

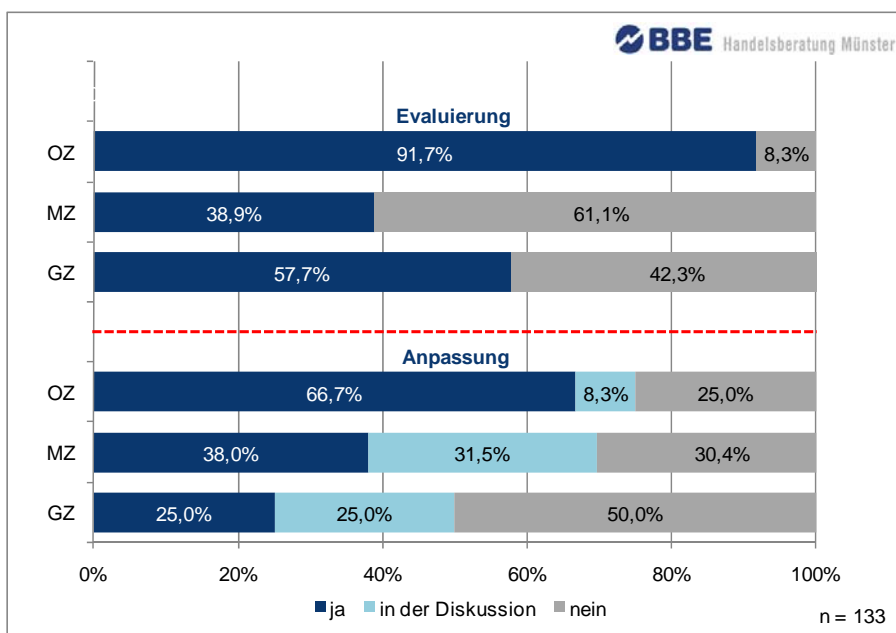


2 Einordnung der Aktualisierung

Die Festlegungen kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind ständigen Überprüfungen sowie möglichen Veränderungen und Anpassungen zu unterziehen. So hat eine Untersuchung der BBE Münster bei etwa 350 Städten und Gemeinden in NRW und Niedersachsen ergeben, dass nahezu die Hälfte aller befragten Kommunen eine Evaluierung oder Aktualisierung ihrer kommunalen Konzepte plant.⁴

Untersuchung zur
Aktualisierung

Abb. 2: Ist eine Evaluierung erfolgt / (zeitnahe) Anpassung des Konzeptes geplant? (NRW)



Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

Auch in der Gemeinde Ostbevern wird nunmehr erwägt, die Einordnung des bestehenden Sonderstandortes „Wischhausstraße“ innerhalb des hierarchischen Zentrumsystems mit einer anderen Funktionszuweisung zu versehen.

Neue Funktion
Wischhausstraße?

2.1 Planungsanlass

In der Gemeinde Ostbevern liegen Planungen zur Errichtung bzw. Verlagerung großflächiger Fachmärkte vor. Der bestehende Sonderstandort in südöstlicher Randlage des Hauptsiedlungsbereiches wird derzeit durch einen Discountmarkt ALDI nebst Bäckerei in der Vorkassenzonenzone, einem

⁴ Evaluierung kommunaler Konzepte, Prozessgestaltung, Regelungsinhalte und Wirkungsweise, BBE Handelsberatung Münster, 2012

Getränkemarkt sowie einem Textilfachmarkt genutzt. Weitere planungsrechtlich abgesicherte Nutzungen werden nicht ausgeübt.

Abb. 3: Lage Planstandort



Quelle: Deutsche Grundkarte der Gemeinde Ostbevern, eigene Fotos, eigene Darstellung

Die nunmehr vorliegenden Planungen umfassen im Einzelnen:

- Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 920 qm Verkaufsfläche
- Errichtung eines Drogeriefachmarktes mit 680 qm Verkaufsfläche
- Erweiterung des Fachmarktes für Textilien auf 650 qm Verkaufsfläche

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um die Sortiments-
schwerpunkte:

Sortimentsschwerpunkte

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Parfümerie, Kosmetik
- Textilien



Im Rahmen der Planungen werden teilweise andere Nutzungen aufgegeben bzw. bereits genehmigte, aber nicht vollständig ausgeschöpfte Baugenehmigungen nicht umgesetzt. Eine Gegenüberstellung der jeweiligen Flächen findet sich in der nachfolgenden Tabelle.

Differenzierung nach Planungsrecht

Abb. 4: Planungsrechtliche Einordnung der Flächen

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

Quelle: Angaben der Gemeinde, eigene Aufstellung

Da es sich um großflächige Planungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten durch die Gemeinde beauftragt sowie durch die BBE Münster vorgelegt worden.

Untersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO

2.2 Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung

Die mit den Planungen verbundenen absatzwirtschaftlichen Umlenkungen sowie deren Auswirkungen auf städtebaulich schädliche Folgewirkungen sind im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse näher untersucht worden.⁵ Im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind insbesondere die zusätzlichen Flächen (Salden) der einzelnen Planungen näher betrachtet, die über den genehmigten Bestand der jeweiligen Flächen hinausgehen und somit planungsrechtlich nicht bereits abgesichert sind.

Absatzwirtschaftliche Umlenkungen

Die in der Relation höchsten Umverteilungseffekte im Drogeriesegment sind gegenüber dem Hauptzentrum Ostbevern zu verzeichnen. Absatz-

Drogerie

⁵ Siehe hierzu die ausführlich erläuterten Ergebnisse und Modellberechnungen der separaten Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Handelsberatung Münster aus dem Oktober 2011.



wirtschaftlich betroffen sind hier insbesondere die beiden Drogeriemärkte des Betreibers SCHLECKER sowie die entsprechenden Abteilungen der beiden örtlichen Supermärkte. Während bei den letztgenannten eine Magnetfunktion für den Ortskern festgestellt werden kann, trifft dies auf die beiden Drogeriemärkte nur bedingt zu, wenngleich auch sie einen Beitrag zur Funktion des Zentrums leisten.

Eine wettbewerbliche Betroffenheit der Fachabteilungen der beiden Lebensmittelbetriebe träge ein Teilsortiment der beiden Anbieter. Dem könnten diese durch Sortimentsanpassungen begegnen, so dass Betriebsaufgaben aus der Umsatzverlagerung in diesem Segment nicht zu erwarten sind. Dies beträfe im Übrigen auch die Umlenkungseffekte gegenüber dem Nahversorgungsstandort an der Lienener Straße.

Bei den sonstigen Umlenkungseffekten oberhalb des Schwellenwertes gegenüber den weiteren Standortkategorien handelt es sich um solche außerhalb schützenswerter Bereiche, die somit nicht einer städtebaulichen Abwägung unterliegen.

Auch wenn somit insgesamt keine unmittelbar negativen städtebaulichen Folgewirkungen aus den Planungen des Drogeriefachmarktes abzuleiten sind, so ist doch eine Abwägung zwischen der potenziellen Entwicklung des Zentrums und einer Verbesserung der gemeindlichen Versorgungssituation insgesamt vorzunehmen.

Bei der geplanten Erweiterung des Fachmarktes für Textilien handelt es sich um einen diskontierenden Anbieter, der so oder in ähnlicher Form im Zentrum der Gemeinde Ostbevern nicht vertreten ist. Im Übrigen sind entsprechende Betriebstypen auch in anderen Städten und Gemeinden vorrangig in eher fahrgundenorientierten Standorten mit Anbindung an weitere großflächige Frequenzbetriebe wie Lebensmittelmärkte zu finden (z. B. TAKKO und KIK im Orkotten).

Bei den Betrieben im Zentrum der Gemeinde handelt es sich um inhabergeführte Fachgeschäfte, die sich somit sowohl vom Angebotsgenre als auch der Angebotsform deutlich von einem diskontierenden Fachmarkt abheben. Wenngleich sie somit in einem gewissen Maße schon durch eine Wettbewerbszunahme vor Ort betroffen sein werden, so muss doch unterstellt werden, dass ein größerer Teil dieses Marktsegmentes ansonsten an anderen Standorten durch vergleichbare Fachmärkte bedient wird.

Betriebsaufgaben der örtlichen Fachbetriebe und somit städtebaulich schädliche Auswirkungen als Folge der Erweiterungsplanungen sind somit auszuschließen.

Drogerieartikel als
Teilsortiment

Abwägung der
Auswirkungen bei
Drogerieartikeln

Textilfachmarkt

Keine schädlichen
Auswirkungen bei
Textilien



2.3 Einordnung in das bestehende Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept der Gemeinde Ostbevern besteht aus einem hierarchisch geordneten System räumlich-funktionaler Zuweisungen. Als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 24a LEPro sind hierbei das Hauptzentrum sowie die Nahversorgungsstandorte „Lienener Damm“ sowie „Wischhausstraße“ (= Planstandort) eingeordnet worden, letzterer hierbei mit der Empfehlung zur Bestandssicherung.

Einordnung als
Bestandsstandort
Nahversorgung

Abb. 5: Zentrenhierarchie im Einzelhandelskonzept Ostbevern



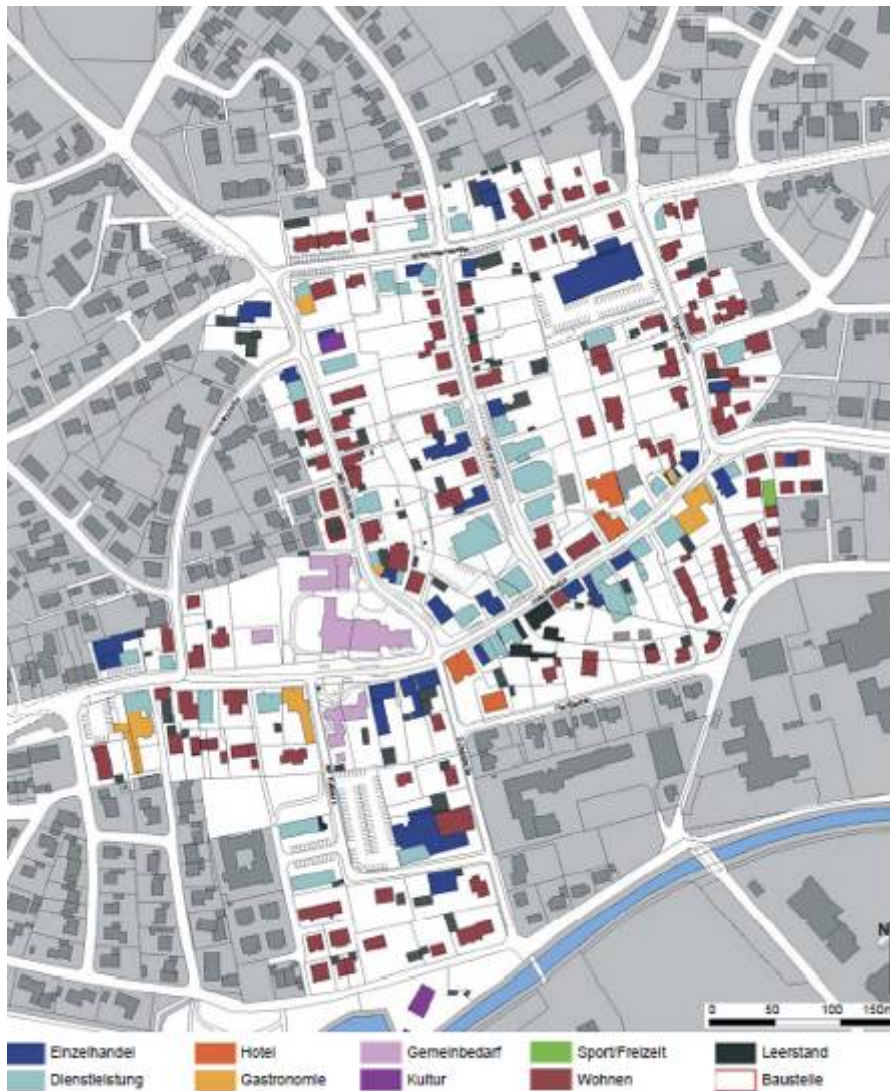
Quelle: eigene Darstellung

Die Umsetzung der vorliegenden Planungen würde daher eine andere Funktionszuordnung für den Standortbereich notwendig machen.

Neubewertung
Wischhausstraße?

Zugleich wurde in der Bestandsanalyse auch des integrierten Handlungskonzeptes deutlich, dass sich aufgrund der kleinteiligen Bauungsstrukturen im gewachsenen Ortskern mit Ausnahmen nachfolgender Ausführungen kurz- bis mittelfristig keine größeren Potenzialflächen insbesondere für den großflächigen Handel finden lassen.

Abb. 6: Nutzungsstruktur Ortskern



Quelle: Integriertes Handlungskonzept der Gemeinde Ostbevern

2.4 Einordnung in das integrierte Handlungskonzept

In 2011 wurde durch die Gemeinde Ostbevern ein integriertes Handlungskonzept bei dem Büro Wolters Partner aus Coesfeld in Auftrag gegeben, in dem u. a. die Entwicklung des Einzelhandels im Ortskern thematisiert wird. Analog den Erkenntnissen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde wurde auch hier konstatiert, dass geeignete Flächen für die Weiterentwicklung des Handels im Ortskern wenn überhaupt nur mittelfristig zur Verfügung stehen. Als potenzielle Einzelhandelsfläche steht insbesondere das Rathausumfeld u. a. im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung und Sanierung des Rathauses im Fokus einer möglichen mittelfristigen Entwicklung.

Entwicklung im
Rathausumfeld?

Abb. 7: Karte Entwicklungsbaustein Umfeld Rathaus



Quelle: Integriertes Handlungskonzept der Gemeinde Ostbevern



3 Anpassung des Konzeptes

Nachdem für die Planungen am Sonderstandort „Wischhausstraße“ das Verträglichkeitsgutachten vorgelegt und dem zuständigen Ausschuss vorgestellt wurde, fand am 13.02.2012 ein Arbeitskreis zur möglichen Aktualisierung bzw. Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Rathaus statt. Neben Vertretern der Verwaltung sowie der Fraktionen waren auch die Träger öffentlicher Belange wie der Bezirksregierung, der IKH NordWestfalen sowie des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Münsterland e.V. vertreten. Im Rahmen des Diskussionsprozesses sind neben etwaigen Entwicklungsszenarien zur Ausgestaltung der Gesamtplanung (z. B. mit oder ohne Textilfachmarkt) auch die (rechtliche) Einordnung der Standortlage diskutiert worden.

Arbeitskreis
Einzelhandelskonzept

3.1 Kriterien für die Einordnung in das Zentrensystem

Durch den gemeinsamen Standort mehrerer teilweise großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- sowie ergänzenden zentrenrelevanten Sortimenten geht die Versorgungsfunktion über den (fußläufigen) Naheinzugsbereich hinaus. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass der Standort Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet übernimmt. Von seiner Funktion her wäre somit eine Einordnung des Standortes im Sinne des § 24a LEPro als Nahversorgungszentrum innerhalb des Zentrenkonzeptes notwendig. Neben dem eigentlichen Ortskern (Hauptzentrum) einer Gemeinde kommt einem Nahversorgungszentrum hierbei eine ergänzende Versorgungsfunktion zu, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Ausweisung als
Nahversorgungszentrum

Die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich hierbei an verschiedenen Kriterien:

Kriterien ZVB

- die Vielfalt der Versorgungseinrichtungen
- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Als weitere relevante Kriterien für die Festlegung bzw. Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches lassen sich anführen:

- Barrieren und Zäsuren, z. B. Verkehrsstraßen und Bahngleise

- Funktionale oder in sich geschlossene, kompakte städtebauliche Einheiten
- Vorhandensein von Magnet- bzw. strukturprägenden Betrieben

Hinsichtlich der obigen Kriterien ist eine Einordnung des Standortes wie folgt vorzunehmen:

Einordnung des Standortes

- Der Standort übernimmt wesentliche Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs für das Gemeindegebiet
- Eine Durchmischung mit sonstigen Nutzungen ist nur bedingt gegeben, wird aber durch die mögliche Entwicklung eines Dienstleistungszentrums auf einem angrenzenden Standort zumindest teilweise verbessert
- Durch die räumliche Lage am Rande des Siedlungsraumes bzw. in räumlicher Nähe zu einem Gewerbegebiet ist eine Integration in den Siedlungsraum lediglich in westlicher Richtung gegeben
- Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft des Standortes gegeben

Für das westliche angrenzende Grundstück liegt eine Planskizze vor.

Abb. 8: Skizze Bebauung Hauptstraße



Quelle: Planungsgruppe Döhrenkämper und Ahling

In der Summe ist somit lediglich eine bedingte Eignung des Standortes mit der Funktionszuweisung „Nahversorgungszentrum“ festzustellen und somit auch in der städtebaulichen Abwägung insgesamt zu berücksichtigen. Bei einer entsprechenden Einordnung des Standortes mit obiger

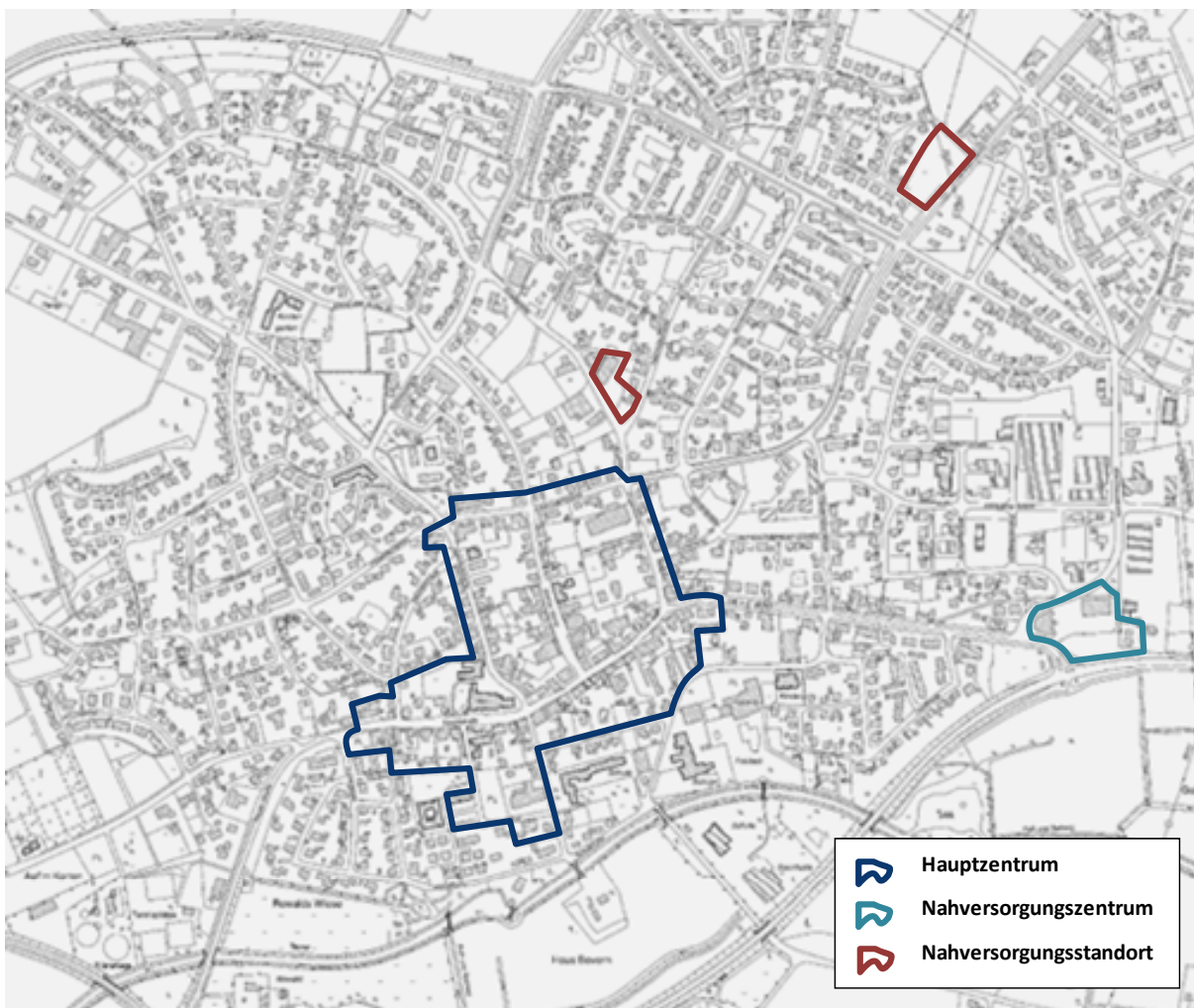
Bedingte Eignung

Funktionszuweisung würde sich nachfolgendes hierarchisch geordnetes System räumlicher Zuweisungen ergeben:

- Hauptzentrum Ortskern
- Nahversorgungszentrum ALDI, Raiffeisenstraße⁶
- Nahversorgungsstandort PENNY, Lienener Damm
- Nahversorgungsstandort NETTO, Bahnhofstraße

Die räumliche Lage der einzelnen Standortbereiche sind auch der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

Abb. 9: räumliche Abgrenzung schützenswerter Lagen



Quelle: Deutsche Grundkarte DGK 5 der Gemeinde Ostbevern; eigene Darstellung

⁶ In 2009 eingestuft als Bestandsstandort Nahversorgung



3.2 Bewertung

Für die Gemeinde Ostbevern ist insbesondere die Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes im Hinblick auf seine kommunale Versorgungsaufgabe übergeordnetes Ziel. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit der Fokussierung auf den Ortskernbereich zu sichern und zu entwickeln, eine weitgehend flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten sowie funktionale Ergänzungsstandorte vorzuhalten. Im Fokus stehen somit u. a. nachfolgende Zielvorstellungen wie sie auch schon im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2009 definiert worden sind:

- Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums der Gemeinde Ostbevern
- Sicherung der Nahversorgungsangebote an dezentralen, wohngebietsorientierten Standorten

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben in Ostbevern jedoch gezeigt, dass sich die vorangestellten Zielvorstellungen der örtlichen Einzelhandelsentwicklung nicht immer vollständig miteinander vereinbaren lassen. Gerade der Schutz und die Entwicklung des gewachsenen Ortskerns stehen mit der Zielsetzung der Sicherung und des Ausbaus einer wohnungsnahen Versorgung im Zielkonflikt.

Die Untersuchungen sowohl des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als auch der Verträglichkeitsanalyse haben ergeben, dass derzeit Kaufkraftabflüsse bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Ostbevern festzustellen sind. Insbesondere durch das Fehlen eines leistungsfähigen Drogeriemarktes sind Abflüsse an andere Standortlagen mit entsprechendem Angebot wie z. B. Telgte-Orkotten erkennbar.

Zugleich stellt dies jedoch ein mögliches Potenzial für die zukünftige Entwicklung des Hauptzentrums dar. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Ortskern würde eine Magnetfunktion für die weitere Entwicklung des Ortskerns übernehmen können. In diesem Zusammenhang gilt es daher zu prüfen, inwieweit die Errichtung eines entsprechenden Fachmarktes innerhalb des Hauptzentrums zu realisieren wäre.

Wie bereits festgestellt, ist zumindest derzeit kein geeignetes Objekt oder keine Fläche im Ortskern vorhanden. Lediglich auf mittlere Sicht ergäbe sich durch die Umsetzung der Empfehlungen aus dem integrierten Handlungskonzept eine mögliche Option. Diese ist wie folgt zu bewerten:

- Die Verfügbarkeit der Fläche ist durch die derzeitigen Eigentumsverhältnisse mit derzeit vier Eigentümern nicht geklärt
- Angesichts der eher geringen Grundstücksgröße ist die Errichtung einer wirtschaftlich tragfähigen Betriebsanlage zumindest fraglich

Zielvorstellungen

Zielkonflikt

Abflüsse bei
Nahversorgung

Bewertung
Alternativstandort
Rathaus



- In diesem Zusammenhang sind weitere Fragen hinsichtlich der Anlieferung sowie der Anbindung an eine Parkplatzanlage zu klären
- Eine Realisierung der Planungen ist angesichts realistischer Planungsfristen in den nächsten fünf Jahren nicht zu erwarten

In der Summe bleibt somit festzuhalten, dass eine mögliche Realisierung eines entsprechenden Fachmarktes im Zentrum zumindest in näherer Zukunft sehr fraglich ist. Angesichts der derzeitigen Kaufkraftabflüsse sowie des nicht vorhandenen Alternativstandortes im gewachsenen Ortskern kann der Standort somit zumindest zu einer Verbesserung der Versorgungssituation in Ostbevern beitragen.

Auch ergibt sich angesichts der Aufgabe derzeit nicht ausgeübter, aber planungsrechtlich möglicher Nutzungen auch zentrenrelevanter Art (Sonderposten) ein in der Summe eher geringer Flächensaldo und somit zumindest planerisch eine geringe absatzwirtschaftliche Leistung.

Geringer Flächensaldo

Durch die exponierte Lage des Standortes in Ortsrandlage an einer vielbefahrenen Bundesstraße wird das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich durch die derzeitige funktionale Bebauungsstruktur geprägt. Im Zusammenhang mit den Planungen ergibt sich somit zumindest potenziell die Möglichkeit zur städtebaulichen Aufwertung der Ortseingangslage und somit auch einer gewissen „Visitenkarte“ des Ortes.

Verbesserung
städtebauliches
Erscheinungsbild

Zugleich ist aber auch die Notwendigkeit gegeben, tragfähige und realisierbare Entwicklungsszenarien zur Stärkung des Ortskerns zu entwickeln. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu bewerten, dass nach Realisierung der Planungen am Standort Wischhausstraße diese Formate im Ortskern nicht mehr zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang ist auch ein Vorschlag aus dem Arbeitskreis heraus zu bewerten, möglicherweise auf die Realisierung des Textildiscounters zu verzichten, um somit dieses Potenzial für die Ortskernentwicklung zu nutzen. In der Abwägung der möglichen Entwicklungsszenarien scheint daher eine Konkretisierung der Planungen im Ortskern hilfreich.

Konkretisierung der
Ortskernentwicklung



4 Fazit

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat im Rahmen seiner kommunalen Planungshoheit zur möglichen Änderung bzw. Aktualisierung des beschlossenen Konzeptes insbesondere die Verbesserung der Versorgungssituation mit der städtebaulichen Zielvorstellung einer Stärkung des Ortskerns sowie den damit einhergehenden örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten sachgerecht abzuwägen.

Abwägung durch Rat

Dies geschieht vor dem Hintergrund nicht erkennbarer oder kurzfristig verfügbarer Flächen und Objekte innerhalb des Ortskerns. Auch spielen die Aufgabe planungsrechtlich derzeit nicht ausgeübter zentrenrelevanter Nutzungen sowie mögliche städtebauliche Aufwertungen des Standortumfeldes eine Rolle in der Bewertung.

Zugleich ist jedoch auch festzustellen, dass durch eine Errichtung außerhalb des Zentrums entsprechende Formate nicht mehr zur Stärkung des Ortskerns herangezogen werden können. Um jedoch das weiterhin vorliegende Ziel einer Stärkung des Ortskerns verfolgen zu können, bedarf es einer intensiven Prüfung und Konkretisierung möglicher Einzelhandelsentwicklungen auch im Umfeld des Rathauses.

Eine mögliche Anpassung des Konzeptes bedarf der Zustimmung des Rates und schafft somit die notwendige Grundlage für die Einleitung der Bauleitplanung.

Ratsbeschluss
notwendig



5 Anhang

5.1 Abbildungen

Abb. 1: Einordnung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	4
Abb. 2: Ist eine Evaluierung erfolgt / (zeitnahe) Anpassung des Konzeptes geplant? (NRW)	6
Abb. 3: Lage Planstandort	7
Abb. 4: Planungsrechtliche Einordnung der Flächen	8
Abb. 5: Zentrenhierarchie im Einzelhandelskonzept Ostbevern	10
Abb. 6: Nutzungsstruktur Ortskern.....	11
Abb. 7: Karte Entwicklungsbaustein Umfeld Rathaus.....	12
Abb. 8: Skizze Bebauung Hauptstraße.....	14
Abb. 9: räumliche Abgrenzung schützenswerter Lagen.....	15