

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

---

**Einwender:** Industrie- und Handelskammer Münster

**Stellungnahme vom:** 20.03.2012

### **Anregung:**

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. Verfahrensbemerkungen

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 stadtverträglich 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 Ostbevrner 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.

### **Abwägung:**

Das Protokoll des Arbeitskreises „Einzelhandel“ vom 13.2.2012 ist allen Beteiligten sowie den Fraktionen zur Verfügung gestellt worden.

#### Zu II. Bewertung des Projektes

Die IHK geht bei ihrer Bewertung von unzutreffenden Voraussetzungen aus. Das Nahversorgungszentrum schafft nicht die Möglichkeit eines Einkaufszentrums und zielt auch nicht durch Agglomerationswirkungen auf ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Einkaufszentren sind nach der vom Bundesverwaltungsgericht getroffenen Begriffsbestimmung im Regelfall einheitlich geplante, finanzierte, gebaute und verwaltete Gebäudekomplexe. Klassischer Fall eines Einkaufszentrums sind solche Center, die in einem größeren Gebäudekomplex untergebracht sind, die von vornherein als bauliche Einheit für die konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen vorgesehen und dementsprechend von einem Investor realisiert worden sind. In der Regel gibt es hierfür eine einheitliche Baugenehmigung. Die Inhaber der einzelnen Läden sind zumeist nur Mieter der Räumlichkeiten, die einheitlich verwaltet und – in der Regel unter einer Sammelbezeichnung – vermarktet werden. Die einzelnen Nutzungen sind für Kunden zumeist über Passagen erschlossen, die häufig zugleich Aufenthaltsmöglichkeiten etwa auch zur Nutzung gastronomischer Angebote bieten.

Der derzeitige Betrieb stellt sich nach diesen Kriterien nicht als Einkaufszentrum dar. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Der Standort wird nicht gemeinsam vermarktet und tritt auch in der Öffentlichkeit nicht als Einheit auf. Die Betriebe sind baulich und organisatorisch selbständig und verfügen über jeweils eine eigene Baugenehmigung.

Es handelt sich auch nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne einer funktionalen Einheit. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Urteilen vom 24.11.2005, BRS 69 Nr. 72, den Begriff der Funktionseinheit eng gefasst, dass baulich und funktionell eigenständige Betriebe rechtlich nicht zusammengefasst werden dürfen. Das gilt auch hier. Die Gemeinde plant kein Einzelhandelsgroßprojekt, sondern ermöglicht in drei oder vier eigenständigen Sondergebieten jeweils einen Einzelhandelsbetrieb, von denen gerade einer geringfügig die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet.

Die Verwendung der Begriffe „Einkaufszentrum“ und „Einzelhandelsgroßprojekt“ spiegelt eine Größe vor, die Bedrohlichkeit vermitteln soll. Rechtlich belastbar werden die Begriffe nicht verwandt.

Unzulässig ist ferner der Vergleich zwischen vorhandener Verkaufsfläche und geplanter Verkaufsfläche. Vergleichbar sind lediglich die derzeitigen planerischen Rahmenbedingungen mit den künftigen Rahmenbedingungen. Denn nur darin drückt sich das Ergebnis der Planung aus. Nach dem derzeitigen planerischen Willen der Gemeinde, wie er sich im B-Plan Nr. 4 „Gewerbegebiet“ ausdrückt, sind derzeit 2.210 qm Verkaufsfläche möglich, zukünftig sollen es 2.300 qm sein. Die Flächendifferenz in der Planung beschränkt sich damit auf 90 qm und damit auf eine zu vernachlässigende Größe. Die Lebensmitteldiscounter und der Textilmarkt bleiben flächenmäßig fast gleich. Dafür werden die Möglichkeiten für einen Getränkemarkt und einen Sonderpostenmarkt gestrichen und ein Drogeriefachmarkt ermöglicht. Die wegfallenden Verkaufsflächen entsprechen den hinzutretenden für den Drogeriemarkt. Es fallen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente weg. Hinzu kommen Sortimente, die teilweise nahversorgungs- und zentrenrelevant sind, teilweise auch nicht. Insoweit wird auf die Darstellung von BBE aus dem Oktober 2011 (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse) verwiesen (dort S. 12 f.). Die planbedingten Veränderungen sind deshalb weitaus geringer, als die Stellungnahme der IHK dies suggeriert.

Der Standort des Nahversorgungszentrums ist dezentral, was aber nicht untypisch ist. Zentralität bei Versorgungsbereichs ist keine geografische Größe etwa in dem Sinne, dass ein zentraler Versorgungsbereich in der Mitte der Gemeinde oder in der Mitte eines Ortsteils liegen muss (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rdnr. 149). Er muss natürlich in einer integrierten Lage liegen, also in einem Siedlungsbereich. Das ist hier der Fall. Der Begriff „zentral“ ist vielmehr funktional zu verstehen.

Dem Bereich muss die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Das ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf die Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 -, juris).

Dieser Versorgungsbereich kann auch am Rande eines Siedlungsbereiches liegen, wenn er die ihm zugewiesenen Funktionen erfüllen kann. Das ist hier gegeben.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### Zu III. Absatzwirtschaftliche Betrachtung

Der Verkaufsflächenvergleich zeige, dass im Segment Textil und Bekleidung erhebliche Kaufkraft an diesem Standort gebunden werde, die dem Hauptzentrum fehlen werde.

Abwägung: Die Einwendung übersieht, dass bereits jetzt an diesem Standort planerisch 550 qm Verkaufsfläche ausgewiesen sind und damit die Städtebaupolitik der Gemeinde wieder spiegeln. Demnächst werden es 100 qm mehr sein. Diese Differenz wird das Hauptzentrum nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.