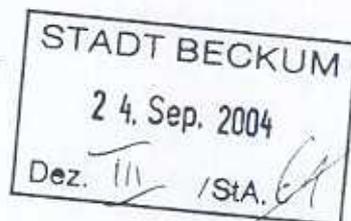


IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Stadt Beckum
Stadtplanungsamt
Hannelore Kirchberger
Weststraße 46

59269 Beckum



Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk-nordwestfalen.de

Ansprechpartner: Johannes Hoeing

Telefon 0251 707-228
Telefax 0251 707-378
hoeing@ihk-nordwestfalen.de

23. September 2004

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Cheruskerstraße"
Ergänzung des Nahversorgungszentrums
Ihr Schreiben vom 13. August 2004, hier eingegangen am 17. August 2004

Sehr geehrte Frau Kirchberger,

wir haben die Verträglichkeitsuntersuchung zur Beurteilung eines geplanten Lebensmittel-supermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum, erstellt von der Firma Econ Consult, Köln, analysiert.

Ausgangslage

Bei dem Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittel-supermarktes mit 1 500 qm Verkaufsfläche sowie zusätzlicher Shopflächen mit circa 200 qm Nutzfläche. Der in Rede stehende Ansiedlungsstandort ist vorgeprägt durch einen Baumarkt mit Gartencenter, einem Lebensmitteldiscounter (Aldi), einem Getränkemarkt sowie weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Rahmen eines im Jahre 2000 rechtskräftig gewordenen Sondergebietsbebauungsplanes.

Aufgrund zu vermutender Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstrukturen insbesondere in den bestehenden Nahversorgungsbereichen und in dem Zentrum von Beckum wurde das Gutachterbüro Econ Consult, Köln, vom Investor beauftragt, ein Verträglichkeitsgutachten zu erstellen.

Der Standort befindet sich in einer Randlage des Beckumer Siedlungsraumes mit guter verkehrlicher Anbindung an die Bundesstraße B 61 (Hammer Straße). Durch die Agglomeration der beiden jeweiligen Hauptsortimentsanbieter (Lebensmittel, Bau- und Heimwerkermarkt)

innerhalb der Stadt Beckum hat sich ein Standort mit hoher Anziehungskraft entwickelt. Das unmittelbare Umfeld des Standortes wird geprägt durch überwiegend gewerbliche Nutzung.

Raumordnerische Prüfung

Die Baunutzungsverordnung und der Einzelhandelserlass NRW bilden den rechtlichen Rahmen für den Umgang mit großflächigen Ansiedlungen im Einzelhandel. Hierbei wird im Rahmen der Vermutungsregel angenommen, dass ab einer Verkaufsfläche von 700 qm oder einer Bruttogeschossfläche von 1 200 qm negative städtebauliche Auswirkungen auftreten werden.

Ziel der Regelungen ist es, Ansiedlungsvorhaben mit in der Regel erheblichen Auswirkungen auf Kaufkraftströme, Verkehrsströme oder Zentren prägender Natur so zu gestalten, dass sie landesplanerisch und städtebaulich als verträglich angesehen werden können. Durch das formelle Prüfungsverfahren soll sichergestellt werden, dass die Belange der Nachbargemeinden nicht beeinträchtigt sowie gewünschte Versorgungs- und Zentrenstrukturen in der Ansiedlungsgemeinde nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Zielvorstellung einer vitalen Innenstadt mit ihrer identitätsstiftenden Bedeutung für ihre Bürger.

Auch wird die Notwendigkeit anerkannt, bereits bestehende und in vielen Fällen öffentlich geförderte Infrastrukturen für den Einzelhandel zu nutzen, anstatt an oftmals nicht integrierten Standorten neue Strukturen schaffen zu müssen.

Unter Einbeziehung der obigen qualitativen Standards ist der Standort wie folgt zu bewerten:

- Es sind erhebliche Sortimentsanteile des Lebensmitteldiscounters und des Bau- und Heimwerkermarktes mit zentrenrelevanten Angeboten bereits heute gegeben und würden durch die Erweiterungspläne noch erheblich weiter forciert. Insbesondere für diese innenstadtrelevanten Sortimente ist der Standort als nicht geeignet zu bewerten.

Absatzwirtschaftliche Betrachtung

Der Gutachter hat eine sortimentsbezogene Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Kerneinzugsbereich in Höhe von 44,4 Millionen Euro ermittelt. Die Umsätze belaufen sich auf 64,1 Millionen Euro.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität), die wir aus dem vorliegenden Gutachten errechnen, liegt somit bei circa 150 Prozent. Das bedeutet, dass bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten bereits heute ohne Berücksichtigung des Planvorhabens mehr als 20 Millionen Euro Überangebotskapazitäten vorhanden sind. Reale Kaufkraftbindungsquoten von 150 bei Nahrungs- und Genussmitteln sind nicht zu erzielen. Zusätzliche Angebotsausweitungen könnten ihre Umsätze nur aus landesplanerisch nicht gewünschten weiteren Zuflüssen benachbarter Kommunen oder aus Verdrängungswirkungen innerhalb der Ansiedlungsgemeinde resultieren.

Die im Gutachten ermittelten Angebotsverkaufsflächen von zurzeit 19 700 m² ergeben eine Ausstattungskennziffer von etwa 0,79 m² pro Einwohner. Sie liegen damit bereits deutlich über der Flächenausstattung im Bundesdurchschnitt (0,35 m²/Einwohner) oder auch vergleichbarer benachbarter Mittelzentren wie Oelde und Ahlen. Würde das Vorhaben realisiert, so erhöht sich der vorgenannte Wert auf 0,86 m² pro Einwohner.

Derartige Verkaufsflächenausweitungen würden Leerstände und Unternutzungen auch in integrierten Lagen der Stadt Beckum nach sich ziehen. Dies wird auch dadurch deutlich, dass derzeit nur noch etwa 10 Prozent aller Lebensmittelverkaufsflächen sich im Zentrum der Stadt befinden.

Das Planvorhaben selber wird eine zusätzliche absatzwirtschaftliche Nachfrage/Angebot von etwa 5,9 Millionen Euro erzielen. Dies entspräche einem Marktanteil von 13,4 Prozent des gesamten Marktvolumens, wobei festzuhalten ist, dass die beiden großen SB-Warenhäuser der Firma Kaufland bereits gut 60 Prozent des gesamten Marktvolumens im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel an sich binden.

Die vorgenannten Zahlen machen deutlich, dass der zusätzlich in den Markt eintretende Umsatz nur aus Verdrängung rekrutiert werden kann.

Bewertung aller Auswirkungen:

Entgegen den Aussagen und Wertungen des Gutachters in seinen Schlussfolgerungen auf Seite 17 kommen wir zu nachfolgenden inhaltlich abweichenden Ergebnissen:

Bei dem Planstandort handelt es sich um einen räumlich nicht integrierten Standort. Angesichts der aufgezeigten Angebots- und Nachfragestrukturen ist das Planvorhaben städtebaulich nicht verträglich. Im Einzelnen ist zu bemängeln:

- Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen sind wahrscheinlich.
- Eine nachvollziehbare Umsatzherkunft bei zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht dargelegt worden.
- Schädigungen der Zentrenstrukturen sind nicht auszuschließen.
- Zukünftige Agglomerationswirkungen im Umfeld sind nicht auszuschließen.
- Es droht ein ruinöser Wettbewerb insbesondere gegenüber den noch bestehenden vollsortimentierten Lebensmitteleinzelhandelsmärkten auch in der Innenstadt von Beckum.

Die zusätzlich geschaffene Angebotsüberkapazität wirkt sich nicht in gleicher Weise auf alle Lebensmittelanbieter oder Unternehmensstandorte aus. Insbesondere werden Wettbewerbsbeziehungen zu Discountbetrieben wie Aldi, Lidl und Plus in erheblich geringerem

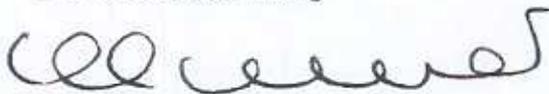
Maße eintreten. Entsprechend gravierender wirken sich die Überkapazitäten bei den Lebensmittelanbietern zum Beispiel in der Oststraße, Vorhelmer Straße und der Hammer Straße aus.

Die Verdrängung hätte erhebliche negative Auswirkungen sowohl auf die Versorgungssituation in den Stadtteilen als auch im Zentrum und wäre somit als städtebaulich bedenklich einzustufen.

Wir erlauben uns abschließend den Hinweis, dass nach der Eröffnung bzw. Umstrukturierung der marktführenden Unternehmen (SB-Warenhäuser) Veränderungen in der Handelslandschaft in Beckum wahrscheinlich sein werden. Ob und in welcher Weise auf derartige Entwicklungen planerisch reagiert werden muss, sollte zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Zu weiteren Gesprächen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung



Peter Schnepfer