

Stadt Porta Westfalica
- Sachgebiet Stadtplanung und Bauordnung -
Abteilung Stadtplanung
Herr Sassenberg
Kempstraße 1
32457 Porta Westfalica

Münster, 23.09.2015

STELLUNGNAHMEN DER IHK OSTWESTFALEN, ZWEIGSTELLE MINDEN (IN VERBINDUNG MIT DER SCHRIFTLICHEN STELLUNGNAHME VOM 27.02.2014 SOWIE VOM 17.03.2015) – IHR GESPRÄCH AM 22.09.2015

Sehr geehrter Herr Sassenberg,

vielen Dank für die Zusendung der Stellungnahme der IHK Ostwestfalen, Zweigstelle Minden, in Verbindung mit der schriftlichen Stellungnahme vom 27.02.2014. Zu diesen nehmen wir gerne erneut wie folgt Stellung:

Die aktualisierte Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2015 im Sinne einer vorhabenbezogenen Einzelfallbetrachtung berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erarbeitung gegebenen Angebots- und Nachfragestrukturen innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes. Damit liegt eine Einordnung und Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der seit 2013 eingetretenen wettbewerblichen Veränderungen (u. a. Schließung MAX BAHR und TOOM in Porta Westfalica, Schließung LINGEMANN, Schließung MAX BAHR und Neueröffnung OBI in Bad Oeynhausen, Schließung PRAKTIKER und Neueröffnung POCO in Minden) vor. Planungsrechtlich abgesicherte Planungen innerhalb des Untersuchungsraumes haben in diesem Zusammenhang Berücksichtigung gefunden. Etwaige weitere Planungsabsichten auf Grundlage von „Überlegungen“ oder „Ansiedlungsinteressen“ gemäß Schreiben vom 27.02.2014 haben indes keinen Eingang gefunden, da diese aus unserer Sicht spekulativ sind und somit auch nicht gutachterlich belastbar.

Aufgrund dieser zwischenzeitlichen wettbewerblichen Veränderungen ist auch eine Anpassung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes erforderlich gewesen. Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet sowie an den Untersuchungsraum ist mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius ermittelt worden, wobei nunmehr die 20-Min-Fahrisonochrone (Pkw-Fahrdistanz) zugrunde gelegt worden ist. Die Einstufung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen bzw. regionalen Gegebenheiten (insb. die Verflechtung zu den nächstgrößeren Versorgungszentren; hier: Mittel- / Oberzentren), gleichwohl es sich hierbei, wie angeführt, um eine erste Annäherung mittels Fahrisonochrone handelt. Die Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes hat weitere wesentliche Aspekte (siehe S. 15ff) zu berücksichtigen, da eine ausschließliche Orientierung anhand von Fahrdistanzen nicht sachgerecht wäre. In der Konsequenz ist der Untersuchungsraum auch nicht deckungsgleich mit der 20-Min-Isochrone, sondern umfasst nur Teilräume hiervon.

Die Agglomerationseffekte sowie die Nähe zum PORTA MARKT sind bei der Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bzw. des Untersuchungsraumes berücksichtigt worden (siehe S. 15ff), wobei diese im Zusammenhang mit den hier genannten Aspekten zu sehen sind. Es handelt sich somit um den Raum, aus dem der überwiegende Markt- und damit Umsatzanteil erzielt wird. Aufgrund genannter Agglomerationseffekte sind über den Untersuchungsraum hinaus weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten. Dies sind u. a. Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde. Die von uns eingebrachten Streuumsätze sind in den jeweiligen Tabellen zu Umlenkungswirkungen quantifiziert worden und umfassen 10 % des Planumsatzes der Sortimente. In Bezug auf die jeweils vorhabenrelevante Kaufkraft innerhalb des Untersuchungsraumes entspricht dies z. B. im Falle des Sortiments „Bau- und Gartenmarkt“ gerade einmal 1,27 % und ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sicherlich nicht zu hoch bemessen.

Gegenüber der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2013 ist angesichts der veränderten Angebotsstrukturen (insb. zwischenzeitliche TOOM-Schließung) nunmehr auch die Beurteilung des Gesamtvorhabens mit einer ungewichteten Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.000 qm und damit nicht nur eine Betrachtung des Flächensaldos zwischen geplanter neuer Verkaufsfläche und zu schließender, bestehender Verkaufsfläche (TOOM-Markt). Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist dabei die vom Auftraggeber übermittelte Sortiments- bzw. Flächenaufteilung (siehe Abb. 9, S. 12 des Gutachtens). Die Einordnung der Sortimente erfolgte damit durch den Auftraggeber unter Berücksichtigung der örtlichen Sortimentsliste der Stadt Porta Westfalica. Somit umfasst das Sortiment „Baumarkt“ Teilsortimente wie „Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)“, „Fußbodenbeläge, Tapeten“, „Rolläden, Rollos, Markisen“, „Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)“, „Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune“, „Herde, Öfen, Kamine“, „Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße“, „Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)“, „zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)“. Diese sind gemäß der örtlichen Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant einzuordnen.

Für den Betreiber OBI weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal eine Flächenleistung von 1.409 € pro qm Verkaufsfläche über alle Sortimentsbereiche aus. Dies entspricht auch den aktuellen Veröffentlichungen des EHI der durchschnittlichen Flächenleistung von 1.432 Euro pro qm inkl. Randsortimente der TOP 20 der deutschen Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte. Die (seinerzeitigen) Flächenleistung von PRAKTIKER / MAX BAHR sowie TOOM liegt mit 1.260 Euro bzw. 1.100 Euro pro qm etwas unterhalb der durchschnittlichen Flächenleistung.

Daneben sind die Randsortimente mit höheren Flächenleistungen bewertet worden. So ist z. B. für das Sortiment „Glas, Porzellan, Keramik“ gemäß den Angaben des Euro Retail Institute die Flächenleistung von max. 3.000 Euro pro qm und damit die eines Fachhandelsbetriebes zugrunde gelegt worden, wohlwissentlich, dass es sich bei OBI nicht um ein Fachhandelsbetrieb handelt und demzufolge eine geringe Flächenleistung zu erwarten sein dürfte. Durch den Ansatz höherer Flächenleistungen für die Randsortimente in Anlehnung an Euro Retail Institute ergibt sich für das Planvorhaben bei einer ungewichteten Verkaufsfläche sowie einer ausgewiesenen Umsatzerwartung von rd. 18,8 Mio. € eine rechnerische Flächenleistung von rd. 1.570 Euro pro qm. Bei einer Gewichtung von überdachten und nicht überdachten Freiflächen würde diese sich in Abhängigkeit von den exakten Flächenanteilen noch einmal erhöhen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die angesetzte Umsatzerwartung unter Berücksichtigung differenzierter Flächenleistungen eine worst-case-Betrachtung darstellt. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass sich die tatsächlich zu erwartenden Umverteilungseffekte unterhalb

der ermittelten Werte bewegen werden. In diesem Zusammenhang sei auch auf den Exkurs (siehe Kap. 7.1.1.1, S. 64ff) verwiesen.

Die in der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ermittelten Umverteilungseffekte werden gegenüber den relevanten Standortbereichen untersucht. Eine Untersuchung der Umlenkungswirkungen auf einzelne Betriebe ist weder möglich noch gutachterlich üblich, da es um mögliche Beeinträchtigungen städtebaulicher Lagequalitäten geht, zumal etwaige Anpassungsreaktionen einzelner Betreiber nicht prognostiziert werden können.

Hinsichtlich der landesplanerischen Zielvorgaben wird bereits im Rahmen der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse auf die für das Vorhaben wesentlichen Ziele (Ziel 1, 3, 6) und Grundsätze (Grundsatz 4, 5) Bezug genommen (siehe S. 73). Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Zielen 5 und 6 sowie dem Grundsatz 4 des LEP NRW. Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots (Ziel 3) ist auf die Ergebnisse der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse zu verweisen (Kap. 7.1). Für die einzelnen schützenswerten Bereiche und sonstigen Lagen können hierbei aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen der Planung (insb. der zentrenrelevanten Sortimente) gegenüber dem vorhandenen Besatz keine wesentlichen Beeinträchtigungen sowie städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden. Hinsichtlich des Ziels 8 sei auf die Erläuterungen des LEP NRW verwiesen. Demnach kann Ziel 8 nicht weiter gehen als Ziel 5. Es liegt daher im planerischen Ermessen einer Gemeinde, Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Ziel 8 mit zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter den in Ziel 5 genannten Voraussetzungen nicht entgegenzuwirken.

Gerne stehe ich für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Standort- und Kommunalberatung Münster

Dipl.-Kfm. H.-J. Schrader