

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

Münster, 11.01.2016

**STELLUNGNAHMEN DER IHK OSTWESTFALEN, ZWEIGSTELLE MINDEN, DES HANDELSVERBANDES OSTWESTFALEN-LIPPE E.V. SOWIE DER STADT MINDEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „SONDERGEBIET ZWISCHEN DEN DÄMMEN“.**

Sehr geehrter Herr Sassenberg,

vielen Dank für die Zusendung der Stellungnahme der IHK Ostwestfalen, Zweigstelle Minden, der Stadt Minden sowie des Handelsverbandes Ostwestfalen-Lippe e.V. zum o. g. Planvorhaben. Zu diesen nehmen wir erneut wie folgt Stellung:

**STADT MINDEN:**

Aus Sicht der Stadt Minden ist eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 5 % erforderlich, da ansonsten durch Verbund- und Mitnahmeeffekte zwischen dem geplanten Baumarkt und dem PORTA MARKT die Attraktivität dieses Einkaufsstandortes gesteigert würde und die Kaufkraftabflüsse aus Minden überschritten werden dürften. Die Agglomerationseffekte durch die Nähe zum PORTA MARKT sind bei der Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bzw. des Untersuchungsraumes sowie bei den Umverteilungseffekten bereits berücksichtigt worden, so dass aus Sicht der Gutachter nicht von höheren Umverteilungseffekten bzw. Kaufkraftabflüssen auszugehen ist.

In Bezug auf die aus Sicht der Stadt Minden erforderliche Ausdifferenzierung der nicht zentrenrelevanten Sortimente verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 23.09.2015. Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist demnach die vom Auftraggeber übermittelte Sortiments- bzw. Flächenaufteilung. 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, Kleiseisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektromaterial)“, „Fußbodenbeläge, Tapeten“, „Rollläden, Rollos, Markisen“, „Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)“, „Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune“, „Herde, Öfen, Kamine“, „Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblu-

men), 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.

### **IHK OSTWESTFALEN, ZWEIGSTELLE MINDEN**

Hinsichtlich der Stellungnahme der IHK Ostwestfalen, Zweigstelle Minden, verweisen wir im Besonderen auf unsere Stellungnahme vom 23.09.2015 sowie die beiden Abstimmungstermine, in denen detaillierte Erläuterungen und Klarstellungen zu den kritischen Anmerkungen seitens der IHK vorgenommen worden sind.

Die IHK führt in der nunmehr vorliegenden Stellungnahme die wesentlichen Anforderungen an ein Verträglichkeitsgutachten an, welches schlüssig, nachvollziehbar, fachlich begründet als auch auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt sein muss. Aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster ist dies im erforderlichen Maße erfolgt, zumal auch die IHK selber darauf verweist, dass sich die Untersuchung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster hinsichtlich der inhaltlichen Arbeits- und Vorgehensweise, der verwendeten Methoden und eingesetzten Instrumente nicht wesentlich von den Gutachten anderer Gutachterbüros unterscheidet.

Grundlage von Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen sind hierbei vor-Ort-Erhebungen, Analysen und Bewertungen anhand örtlicher Gegebenheiten sowie hierauf basierend getroffene Modellannahmen, welche die Realität modellhaft abbilden und mit Hilfe gravitationsbasierter Berechnungsmodelle die möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen herleiten. In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis hierbei der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen vom 20.08.2015 verwendet worden ist. Mit Hilfe solcher Gravitationsmodelle lassen sich die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte und damit die landesplanerisch und städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO herleiten, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu widerlegen (Widerlegung der Vermutungsregel) sind.

Die Einberufung eines von der IHK geforderten Fachgremiums kann hierbei unterstützend sein und ist daher grundsätzlich zu begrüßen. Jedoch kann aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster ein solches Fachgremium die Prüfung landesplanerisch und städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO maximal ergänzen, nicht jedoch eine fachgutachterliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ersetzen.

### **STELLUNGNAHME DES HANDELSVERBANDES OSZWESTFALEN-LIPPE E.V.**

Die Stellungnahme des Handelsverbandes Ostwestfalen-Lippe e.V. weist u.a. darauf hin, dass bei der Bewertung der Auswirkungen nicht nur vorhandene Strukturen sondern auch potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren zu berücksichtigen sind. Allerdings ist darauf zu verweisen, dass etwaige Entwicklungspotenziale für die Zentren sich nicht nur aus den vorliegenden Planungen des untersuchten Vorhabens ergeben, sondern aus der Gesamtheit aller möglichen Entwicklungen u.a. auch nicht großflächiger Art. Eine Folgenabschätzung im Sinne einer „was wäre ohne das Vorhaben möglich“ ist somit methodisch nicht ableitbar.

In diesem Zusammenhang wird seitens des Handelsverbandes darauf hingewiesen, dass es sich um eine vorhabenbezogene Untersuchung handelt und somit weitere Entwicklungen auch in der Kumulation nicht berücksichtigt werden können.

Bei den Randsortimenten wird auf den funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment verwiesen. Die im vorliegenden Fall berücksichtigten Sortimente entsprechen den auch ansonsten bei Bau- und Gartenfachmärkten üblichen Randsortimenten.

Eine Beschränkung bzw. Reduzierung der Randsortimente lässt sich somit aus gutachterlicher Sicht nicht rechtssicher ableiten bzw. begründen.

Gerne stehe ich für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Standort- und Kommunalberatung Münster

Dipl.-Kfm. H.-J. Schrader