

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung
Herr Steggemann
Roncallistraße 3 – 5

49477 Ibbenbüren

Per E-Mail: norbert.steggemann@ibbenbueren.de

Datum
26.10.2020

E-Mail
schmidt-illguth@bbe.de
gruenbauer@bbe.de

Sekretariat
Helma Dupré

Ihr Ansprechpartner
Rainer Schmidt-Illguth
Marjan Grünbauer

Telefon
+49 221 789 41 160

E-Mail
dupre@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt

Öffentliche Auslegung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 132 „An der Diekwiese“ – Stellungnahme der Handwerkskammer Münster

Sehr geehrter Herr Steggemann,

zu den einzelnen Punkten der o.g. Stellungnahme der Handwerkskammer Münster nehmen wir wie folgt Stellung:

- Ausnahmeregelung Ziel 6.5-2 LEP

Nach der im Gutachten prognostizierten Umsatzschätzung kann der Aldi-Markt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche einen jährlichen Umsatz von rd. 7,5 Mio. € erwirtschaften, davon entfallen rd. 6,3 Mio. € auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren.

Das Bevölkerungspotenzial im 700-Meter-Nahbereich beläuft sich gegenwärtig auf rd. 4.360 Einwohner. Dies entspricht einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 11,8 Mio. €. ¹

Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes zum Standort Münsterstraße übernimmt der Standort darüber hinaus auch die wohnungsnah Versorgung für die Wohngebiete an der Münsterstraße und Ledder Straße. Dabei handelt es sich um die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete, die von dem 700 Meter Radius angeschnitten werden. In diesen Bereichen leben weitere rd. 1.780 Personen. Diese verfügen über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd.

¹ Quelle: Einwohner nach Straßenabschnitten, GfK 2018; Kaufkraftpotenzial: IfH-/BBE-Pro-Kopf-Ausgaben (Marktvolumen 2019) und MBR-Kaufkraftkennziffern nach Sortimenten 2019

4,8 Mio. €. Damit besteht im wohnungsnahen Versorgungsbereich ein vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 16,6 Mio. €.

Daraus resultiert eine Bindungsquote von ca. 38 %, die somit über dem sog. 35 %-Kriterium liegen, aber innerhalb einer ggf. zuzustehenden Bindungsquote von 40 %.

Hinsichtlich der Überlappung des projektrelevanten Einzugsgebietes mit den Nahbereichen der in der Innenstadt ansässigen Lebensmittelmärkte ist festzuhalten, dass die Innenstadt als Hauptzentrum vorrangig eine Versorgungsfunktion auf gesamtstädtischer Ebene ausübt. Die Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten steht im Vordergrund dieser Versorgungsfunktion. Die Aufgabe der flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung übernehmen tatsächlich vorrangig die Nahversorgungszentren und –standorte. Im Hauptzentrum stellt die wohnungsnah Grundversorgung eine ergänzende Funktion dar. Die Lebensmittelmärkte Rewe und Netto allein werden keine wohnungsnah Versorgung im östlichen und südlichen Bereich der Kernstadt sicherstellen können. Diesbezüglich kommt dem Standort eine wesentliche Ergänzungsfunktion zu.

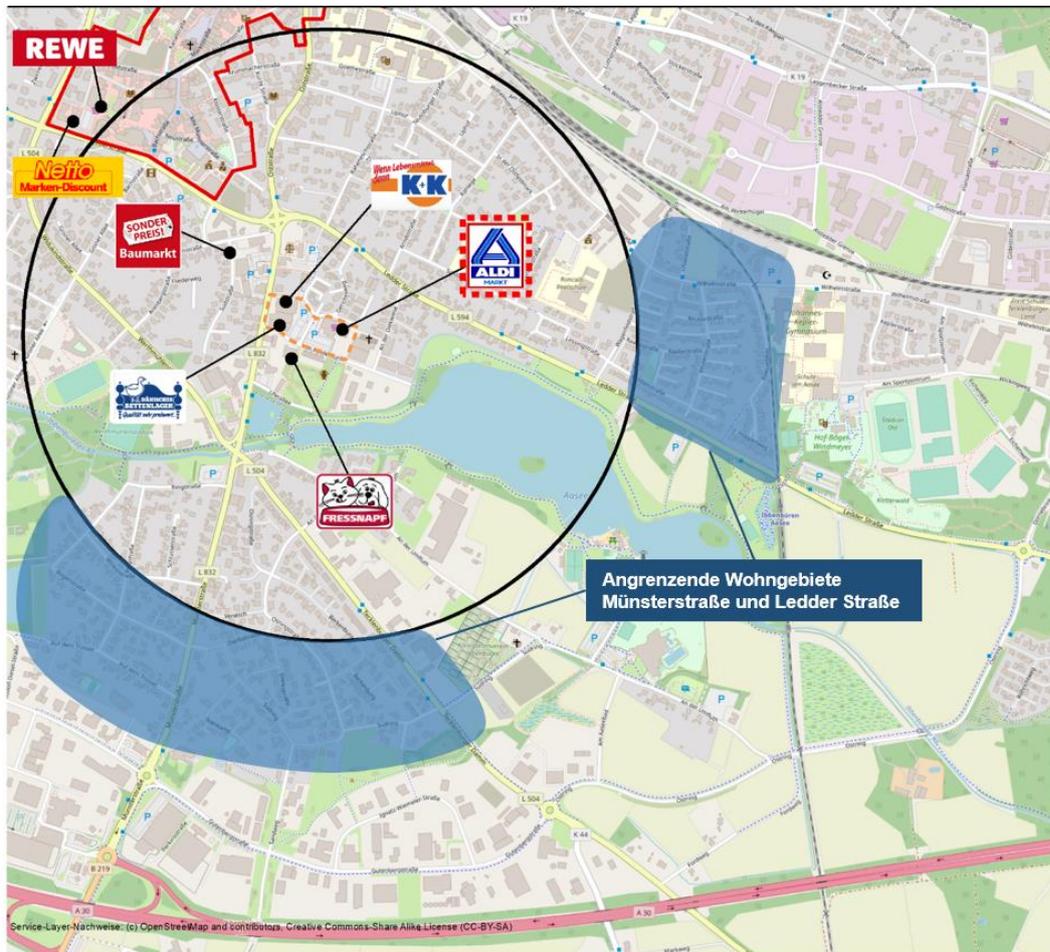
Wie in der Auswirkungsanalyse dargelegt, werden die Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum – wie auch an den anderen Standortlagen in Ibbenbüren – ihre Versorgungsfunktion auch nach Realisierung des Planvorhabens weiterhin erfüllen können.

Standortprofil Münsterstraße

2 – Münsterstraße (K+K, ALDI)			
	Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
	Lage / Integration	○	Zentrale, integrierte Standortlage an südlicher Einfallstraße als Hauptverkehrsachse; Mischnutzung entlang Münsterstraße (u. a. Einzelhandel, Dienstleister, öffentliche Einrichtungen, Wohnen, z. T. gewerblich geprägte Nutzungen); Aasee in unmittelbarer Nähe
	Nahbereichspotenzial	+	Rd. 4.000 - 4.500 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius) bei mehreren Anbietern; Wohnbauentwicklung
	Versorgungsfunktion	+	Funktion für die wohnortnahe Versorgung der angrenzenden Wohngebiete entlang Münsterstr. und Ledder Str.; aufgrund verkehrszentraler Lage gleichzeitig Erschließung eines erweiterten Einzugsbereichs EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
	Städtebauliche Relevanz	○	Agglomerationslage mit hohem Nahbereichspotenzial, wohnortnahe Versorgungsfunktion für südlichen bzw. südöstlichen Kernstadtbereich; Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen der Anbieter innerhalb der Innenstadt
	Nutzungsmischung / -dichte	○	Verbundstandort von Vollsortimenter und Discounter, ergänzt um Ladenhandwerk sowie weitere Fachmärkte (DBL, Fressnapf), auch einzelne ergänzende Nutzungen
	Wettbewerbsfähigkeit	○	Insgesamt moderne, wettbewerbs- und leistungsfähige Betriebsanlage; K+K Erweiterung umgesetzt; Erweiterung ALDI angestrebt
	ÖPNV-Anbindung	+	Anbindung an das ÖPNV-Netz in fußläufiger Nähe durch mehrere Buslinien gegeben (u. a. Buslinien R63, S50, R45)
	Gesamtbewertung	Leistungsfähige Standortagglomeration in verkehrszentraler, integrierter Lage mit Versorgungsfunktion für das zentrale bis südliche Kernstadtgebiet von Ibbenbüren; Standort tlw. in Konkurrenzbeziehung zur Innenstadt	

Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster 2016, S. 53

Nahbereich des Planvorhabens



Mikrostandort

-  Projektstandort
-  Nahversorgungsstandort
-  700m Radius
-  Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: BBE-Darstellung 2020

Die angestrebte Verkaufsfläche von 1.200 m² stellt nach heutigem Maßstab eine marktübliche Größe für Lebensmitteldiscounter dar. Mit der Einordnung des Standortes als Entwicklungsstandort der Nahversorgung im kommunalen Einzelhandelskonzept ist dem Standortbereich aufgrund der integrierten Lage mit einem entsprechend hohen Anteil zu versorgender Bevölkerung im wohnungsnahen Bereich explizit die Empfehlung zur Neuausrichtung und verträglichen Weiterentwicklung zur Beibehaltung marktfähiger Formate zugesprochen worden. Das angestrebte Planvorhaben setzt dies mit der Erweiterung um.

■ Randsortiment des Aldi-Marktes

Seit Jahren ist der Trend zu größeren Verkaufsflächen bei Lebensmitteldiscountern zu beobachten. Dies ist jedoch nicht vordergründig auf die Ausdehnung des Randsortiments zurückzuführen, vielmehr ist eine stärkere Differenzierung im Lebensmittelsegment einhergehend mit einer Ausdehnung des Angebots bei frischen und tiefgekühlten Produkten sowie Bio-Lebensmittel festzustellen. Gleichzeitig dient die Erweiterung einer vereinfachten Logistik, die eine größere Gangbreite notwendig macht. Darüber hinaus ermöglicht eine größere Warenpräsentation mit niedrigeren Regalhöhen einen erleichterten Wareneingang für die Kunden.

Der Verkaufsflächenanteil der (zentrenrelevanten) Randsortimente übersteigt dabei regelmäßig nicht den Anteil von etwa 10 % an der Gesamtverkaufsfläche.

Im Rahmen der Umsatzprognose wird für das erweiterte Randsortiment eine Umsatzsteigerung von 0,3 Mio. € prognostiziert. Diese verteilt sich auf eine Vielzahl von Warengruppen, sodass für die einzelnen Warengruppen wie u.a. Bekleidung, Schuhe, Schreib- und Spielwaren/ Hobby, Einrichtungsbedarf und Hausrat sowie Bau- und Gartenartikel. Angesichts der geringen Umsatzsteigerung in den einzelnen Warengruppen, die sich gegenüber eine Vielzahl von Anbietern mit entsprechenden Angebotsüberschneidungen richten, sind keinesfalls mehr als unwesentliche Auswirkungen für den Einzelhandel in der Innenstadt sowie an den sonstigen Standortlagen von Ibbenbüren zu erwarten.

Der Angebotsschwerpunkt wird auch nach der Erweiterung eindeutig bei den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren liegen.

Wir hoffen, mit unseren Ausführungen weitergeholfen zu haben. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Marjan Grünbauer
Consultant



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln