

Stellungnahme zur Einzelhandelskonzeptskonformität der vorgesehenen Festsetzungen im Rahmen des B-Planverfahrens Aldi Bahnhofstr.

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer

Dortmund, 12. November 2015

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Der in Drensteinfurt an der Raiffeisenstraße 4 ansässige ALDI Markt plant eine Erweiterung auf 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF). Die Erweiterung soll durch die Aufstellung eines B-Plans ermöglicht werden, welcher Festsetzungen zu vertraglichen Verkaufsflächen und Sortimenten enthalten soll. Gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahre 2013¹ ist eine entsprechende Erweiterung innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes Bahnhofstraße kommunalplanerisch begrüßenswert (vgl. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2013, S. 44). Jedoch sieht die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahre 2013 auch eine weitergehende Sortimentsbegrenzung innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche vor, so einerseits die Begrenzung der Drogeriewarenverkaufsfläche auf rd. 100 m² VKF (S. 45). Zudem basieren die Herleitungen vertraglicher Lebensmittel-Verkaufsflächen an den Nahversorgungsstandorten (vgl. S. 44) auf bestimmten Annahmen zu üblichen Flächenprogrammen innerhalb von Lebensmittelmärkten (rd. 80 % Lebensmittel/rd. 20 % Neben- und Randsortimente).

Seitens des Vorhabenträgers wurde ein Festsetzungsvorschlag übermittelt, welcher hinsichtlich der Ziele und Grundsätze des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts überprüft werden soll:

Festsetzungsvorschlag durch die Fa. Aldi

„1.1 Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel" gemäß § 11 BauNVO: Das Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarkts. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche. Folgende Sortimente gemäß "Drensteinfurter Liste" sind im Lebensmittelmarkt zulässig:

- *Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als Hauptsortimente.*
- *Nahversorgungs- und zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß Drensteinfurter Liste sind in einem Umfang von höchstens 20 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig, wobei das Sortiment Drogerie/Kosmetik/Parfümerie eine Verkaufsfläche von maximal 120 m² (10 %) nicht überschreiten darf.*
- *nicht Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente.“*

Der Festsetzungsvorschlag wird folgend hinsichtlich der Ziele und Grundsätze des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts überprüft:

„[...] Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche.“

Gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahre 2013 ist eine entsprechende Erweiterung innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes Bahnhofstraße kommunalplanerisch begrüßenswert (vgl. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2013, S. 44). Insofern ist diese Formulierung konform zum EHK.

¹ Stadt + Handel (2013): Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt, Dortmund.

„[...] Folgende Sortimente gemäß "Drensteinfurter Liste" sind im Lebensmittelmarkt zulässig:

- **Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als Hauptsortimente.**

[...]"

Die Festsetzung deckt sich mit den Empfehlungen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

„ [...] Folgende Sortimente gemäß "Drensteinfurter Liste" sind im Lebensmittelmarkt zulässig:

[...]

- **Nahversorgungs- und zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß Drensteinfurter Liste sind in einem Umfang von höchstens 20 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig, wobei das Sortiment Drogerie/Kosmetik/Parfümerie eine Verkaufsfläche von maximal 120 m² (10 %) nicht überschreiten darf. [...]"**

Zunächst deckt sich der Vorschlag im Wesentlichen mit der inhaltlichen Herleitung vertraglicher Verkaufsflächen an den Nahversorgungsstandorten im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (mit Ausnahme Drogeriewaren, s.u.). Dort ist auf S. 43 vermerkt:

„[...] Hinzukommen können rd. max. 20 % Verkaufsfläche für Neben-/Randsortimente.“

In diesem Zusammenhang ist allerdings auf Folgendes hinzuweisen: Der Begriff der Nebensortimente ist baurechtlich schwer zu greifen und wird im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept insbesondere verwendet um zum Ausdruck zu bringen, dass neben Lebensmitteln und den üblichen Aktionswaren explizit auch nahversorgungsrelevante Sortimente (somit in Drensteinfurt Drogeriewaren, Tierfutter, Zeitungen und Zeitschriften oder pharmazeutische Artikel) verkauft werden können, die im Sinne der Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes auch begrüßenswert sind.

Insofern sind die Annahmen des Einzelhandelskonzepts hier als Anhaltswert und nicht als absoluter Richtwert zu verstehen. Insbesondere ist aus fachlicher Sicht im Hinblick auf

- einen für den hier in Rede stehenden Nahversorgungsstandort angemessenen/vertraglichen VKF-Rahmen und
- den heutigen und perspektivischen Anforderungen eines Lebensmittelmarktes der Umfang der nahversorgungsrelevanten Randsortimente

abzuwägen. Dies geschieht im Folgenden:

- Die im Einzelhandelskonzept empfohlenen rd. 100 m² VKF innerhalb des LM-Discounters für Drogeriewaren (S. 45) werden im von Aldi eingebrachten Festsetzungsvorschlag leicht überschritten. Anhaltswerte zur Begründung einer Überschreitung des Empfehlungsrahmens von 100 m² VKF liegen indes aus fachlicher Sicht auch nicht vor: so ist einerseits die zur Verfügung stehende Kaufkraft für

Drogeriewaren seit 2013 nicht oder allenfalls marginal gestiegen, zudem ist bei einem ALDI Lebensmitteldiscounter von einer sehr leistungsfähigen Verkaufsfläche auszugehen, so dass auch dadurch eher ein restriktiverer Ansatz gerechtfertigt ist.

- Der Nahversorgungsstandort Breemühle soll insgesamt eine angemessene Versorgung im Bereich nahversorgungsrelevante Sortimente übernehmen, dies ergibt sich u.a. aus dem Ansiedlungsleitsatz III „[...] gemäß Empfehlungen dieser Teilfortschreibung soll weiterhin nahversorgungsrelevanter Einzelhandel [...] zusätzlich aber auch an den Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur [angesiedelt werden]. Bei Vorhabenerweiterungen sollte eine ausgewogene Entwicklung angestrebt werden, damit die Nahversorgungsstandorte sich nicht untereinander in ihrem Fortbestehen beeinflussen“ (S. 52).
- Eine entsprechende Berechnung kann (überschlägig) wie folgt erfolgen: So stehen für die weiteren nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Drensteinfurter Sortimentsliste (also Zeitungen/Zeitschriften sowie Tierfutter, pharmazeutische Artikel) rd. 4,4 Mio. Euro/anno zur Verfügung (siehe IfH, 2015). Im Hinblick auf die gemäß Einzelhandelskonzept angestrebte überwiegende Bindung dieser Kaufkraft innerhalb der Nahversorgungsstandorte würden auf jeden Nahversorgungsstandort rd. 1,5 Mio. Euro/anno entfallen. Da im Bereich der Kleiststraße aufgrund der konzeptionell angestrebten geringeren Funktionalität (siehe EHK, 2013, S. 44) etwas weniger Kaufkraft gebunden werden soll, gleichzeitig aber auch entsprechende Kaufkraftanteile an anderen Standorten in Drensteinfurt (bspw. im Ortszentrum) gebunden werden, ist der Anhaltswert von 1,5 Mio. Euro für die Nahversorgungsstandorte Breemühle und Bahnhofstr. jew. angemessen.
- Für den Nahversorgungsstandort Bahnhofstr. wäre somit für den ALDI Markt etwa die Hälfte der zu bindenden Kaufkraft im Bereich der aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente konzeptionell zielführend (die andere Hälfte kann für den K+K veranschlagt werden). Dies würde bei einer für ALDI Märkte üblichen Flächenproduktivität etwa eine Verkaufsflächendimensionierung von 120 m² bedeuten. Auf dieser Fläche würde somit letztlich ein Umsatz generiert, der für die dem Nahversorgungsstandort zugewiesenen Versorgungsfunktion angemessen wäre und somit auch ausgewogen im Sinne des Grundsatz III des EHK wäre (s.o.).

Im Hinblick auf zentrenrelevante Randsortimente ist Folgendes auszuführen: Auch wenn im Einzelhandelskonzept nicht explizit vermerkt ist, dass der zentrenrelevante Sortimentsanteil in Lebensmittelmärkten bei max. 10 % liegen muss, wird eine solche Begrenzung im Sinne des Innenstadtschutzes in Drensteinfurt als zielführend erachtet.

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren-und nahversorgungsrelevante Sortimente sind im Bereich der Aktionsfläche grundsätzlich auch möglich.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der Flächen ist somit letztlich weniger die Benennung als Rand- oder Nebensortiment, sondern die maximale Verkaufsfläche der einzelnen Sortimen-

te entscheidend. Insofern ist fraglich, ob die Begrifflichkeiten Rand- oder Nebensortiment überhaupt im B-Plan verwendet werden müssen oder ob nicht auch eine davon abweichende Regelung getroffen werden kann.

Eine modifizierte Festsetzungsempfehlung könnte demnach wie folgt lauten:

Festsetzungsvorschlag Stadt + Handel

„1.1 Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel" gemäß § 11 BauNVO: Das Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarkts. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche. Folgende Sortimente gemäß "Drensteinfurter Liste" sind im Lebensmittelmarkt zulässig (jeweils Maximalwerte):

- Drogeriewaren/Kosmetik/Parfümerie auf max. 100 m² VKF
- Weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (Zeitungen/Zeitschriften, Tierfutter, pharmazeutische Artikel) auf in der Summe max. 120 m² VKF
- zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Summe max. 120 m² VKF.

Mit den Festsetzungen würde der Intention des Einzelhandelskonzepts aus fachlicher Sicht nachgekommen. Die Festsetzungen sind aus Sicht von Stadt + Handel geeignet:

- einen für den hier in Rede stehenden Nahversorgungsstandort angemessenen/verträglichen VKF-Rahmen zu ermöglichen und
- den heutigen und perspektivischen Anforderungen eines Lebensmittelmarktes mit einer üblichen Mietdauer von bis zu 15 Jahren gerecht zu werden.

Dortmund, den 12.11.2015



Dipl.-Ing. Marc Föhrer