

Junker+Kruse Stadtforschung Planung | Markt 5 | D-44137 Dortmund

Herrn Klaus Hüttmann
Stadt Telgte
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt
Baßfeld 4-6

48291 Telgte

Stefan Kruse
Tel 0231- 55 78 58-0
kruse@junker-kruse.de

19. Februar 2013

**Planverfahren für das Sondergebiet „Orkotten-Ost“
Ihre Anfrage vom 05. Februar 2013**

Sehr geehrter Herr Hüttmann,

mit Email-Schreiben vom 05. Februar 2013 baten Sie mich um eine Stellungnahme / Bewertung, inwieweit die geänderten Planvorstellungen – geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi – mit den Zielaussagen und Regelungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Telgte vereinbar sind. Hierzu möchte folgendes ausführen:

Grundsätzlich sind folgende Fragen zu beantworten:

1. Widerspricht das Planvorhaben (Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi mit einer „neuen“ Verkaufsfläche von 1.200 qm - einem oder mehreren Ziele und /oder Grundsätzen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Telgte?
2. Widerspricht das Planvorhaben den konkretisierten Zielen und Empfehlungen für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (inkl. Ergänzungsbereich Orkotten als dessen Bestandteil)?

Gegenüber der ursprünglichen Planung ist nur noch ein Lebensmittelanbieter (als Verlagerung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters Aldi) geplant. Bei dem Standort handelt es sich um das sog. „Hansen-Gelände“.

Zu 1.

Widerspricht das Planvorhaben auf dem „Hansen-Gelände“ einem oder mehreren Zielen und /oder Grundsätzen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Telgte?

Folgende Ziele sind für eine Einordnung relevant:

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes im gesamten Stadtgebiet
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im Stadtgebiet
- Sicherung und Stärkung der hierarchischen Versorgungsstruktur

Alle Ziele werden erfüllt, da der Ergänzungsbereich Orkotten durch die geplante Ansiedlung eines Betriebes mit schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevanten Sortimenten seine Aufgabe erfüllt, die Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich funktional zu sichern.

Des Weiteren wird die vorhandene räumlich wie funktional abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Telgter Stadtgebiet erhalten und auf den im Einzelhandelskonzept dafür vorgesehenen Bereich ausgebaut, so dass sowohl die Telgter Zentrenstruktur als auch das Grund- und Nahversorgungsangebot insgesamt gesichert und gestärkt wird.

Folgender Grundsatz ist für eine Einordnung relevant:

Grundsatz 2

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich

Der Grundsatz wird nicht verletzt, da die geplante Ansiedlung bzw. Verlagerung des Lebensmitteldiscounters mit schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt.

Zu 2.

Widerspricht das Planvorhaben auf dem „Hansen-Gelände“ den konkretisierten Zielen und Empfehlungen für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches / des Ergänzungsstandortes Orkotten?

Das Planvorhaben widerspricht nicht den konkretisierten Zielen und Empfehlungen für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und dessen Ergänzungsbereich.

Denn (vgl. auch Kapitel 8.4 des Einzelhandelskonzepts) ...

- das Planvorhaben wird innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches realisiert;
- im Sinne einer verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im zentralen Versorgungsbereich können aufgrund fehlender Flächengrößen im Hauptgeschäftsbereich nicht realisierbare Angebote am Ergänzungsstandort Orkotten verwirklicht werden, ohne den zentralen Versorgungsbereich zu schwächen bzw. zu gefährden;
- durch die geplante Ansiedlung (inkl. Verkaufsflächenerweiterung) wird die Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches auch zukünftig erhalten und sogar nachhaltig gesichert;
- der Standort für die geplante Verlagerung der Lebensmitteldiscounters ist im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen unter Beachtung bestimmter Voraussetzungen positiv bewertet worden;
- die fußläufige Grundversorgung würde sich durch die avisierte Verlagerung des Lebensmitteldiscounters (Aldi) nicht verschlechtern, da es sich um eine Verlagerung auf das Nachbargrundstück handelt.

Insgesamt ist somit das projektierte Vorhaben (Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters Aldi) auf dem „Hansen-Gelände“ positiv zu bewerten, da die Einzelhandelsstruktur durch die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi (auch im Sinne einer langfristigen Standortsicherung) gesichert und gestärkt werden kann. Es widerspricht weder einzelnen Zielen noch Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Telgte; ebenso stützt es die konkretisierten Zielen und Empfehlungen für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und dessen Ergänzungsbereich. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Verlagerung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes (bei wahrscheinlicher Nicht-Einzelhandelsnachfolgenutzung des jetzigen Bestandsstandortes) handelt, die keine Überschreitung der ohnehin nur als Orientierungsrahmen zu verstehenden Verkaufsflächenpotenziale des Einzelhandelskonzeptes bedeuten, ist

die geplante Verlagerung mit dem Einzelhandelskonzept Telgtes vereinbar.

Auch sind aufgrund der im regionalen Kontext geringen Verkaufsflächenerweiterung mögliche negative oder auch schädliche Auswirkungen sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche als auch die verbrauchernahe Versorgungsstrukturen auszuschließen.

Sofern Sie hierzu noch Fragen, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Kruse