



Forschen. Beraten. Umsetzen.

GMA – Siegburger Straße 215 – 50679 Köln

BGB Grundstücksgesellschaft Hertzen
BV 342 Wetter, Schöntaler Straße 44
Hohewardstraße 345 – 349
46699 Hertzen

UNSER ZEICHEN
KO-aw

DURCHWAHL
Tel (0) 221 – 989438-0

E-MAIL
monika.kollmar@gma.biz

Datum
30.11.2020

ERWEITERUNG ALDI WETTER (RUHR), SCHÖNTALER STRASSE 44; STELLUNGNAHME DER SÜDWESTFÄLISCHEN INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU HAGEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planungsbüro Wolters Partner Stadtplaner GmbH, welches das Bauleitplanverfahren für Ihren Standort in Wetter (Ruhr), Schöntaler Straße, durchführt, hat uns die Stellungnahme der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen (SIHK) vom 09. Oktober 2020 weitergeleitet. Hierzu möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Grundsätzlich hat die SIHK zur Erweiterung von Aldi in der Schöntaler Straße keine Anmerkungen, weist jedoch darauf hin, dass das aktuelle Urteil des OVG Münster vom 26.02.2020 (AZ: 7 D 49/16 NE) ggf. zu berücksichtigen sei. Dies solle noch einmal rechtlich geprüft werden, da das Gutachten der GMA vom 30.07.2019 stammt, also von einem Zeitpunkt, als dieses Urteil noch nicht vorlag.

Im nachfolgenden möchten wir unsere Einschätzung aus marktgutachterlicher Sicht geben, empfehlen Ihnen jedoch auch eine fachjuristische Beratung, wie das Urteil des OVG Münster vom 26.02.2020 hier ggf. Anwendung findet.

In diesem Urteil hat das OVG Münster darauf hingewiesen, dass die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen erfolgen muss und die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW erst dann greift, wenn in dem zentralen Versorgungsbereich, der für die Versorgung des betreffenden Stadtteils zuständig ist, keine Möglichkeit zur Ansiedlung des entsprechenden Lebensmittelmarktes vorhanden sei. Im dem Urteil zu Grunde liegenden Fall wurden nur zwei der drei Ausnahmetatbestände zur Ausnahme von Ziel 6.5-2 LEP NRW geprüft. Eine Widerle-

gung der Vermutungsregel von § 11 (3) BauNVO zur Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes wurde von der planenden Stadt nicht angeführt, da ein Sondergebiet festgesetzt wurde.

Im vorliegenden Fall in Wetter liegen aus unserer Sicht andere Voraussetzungen vor; hier wurde eine städtebauliche Atypik und eine Widerlegung der Vermutungsregel von § 11 (3) BauNVO bereits über unser Gutachten vom Juli 2019 nachgewiesen; dies wird übrigens auch von der Bezirksregierung Arnsberg bestätigt.

Grundsätzlich ist zur theoretischen Möglichkeit der Ansiedlung von Aldi im zentralen Versorgungsbereich Alt-Wetter, die weder von der Stadt noch von Aldi angestrebt wird, folgendes festzuhalten:

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Wetter (Ruhr) vom Januar 2018, erstellt durch die GMA, haben wir eine Potenzialfläche in der Bahnhofstraße, in direkter Nachbarschaft zum Lidl Lebensmitteldiscounter, aufgezeigt. Allerdings ist diese Fläche nicht für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt geeignet, da im zentralen Versorgungsbereich mit Lidl und Kaufland im Ruhrtal-Center bereits leistungsfähige Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum ansässig sind. Eine Verlagerung des Aldi-Marktes von der Schöntaler Straße auf diese Potenzialfläche ist aus zweierlei Aspekten kontraproduktiv:

- /// Ein weiterer Lebensmittelmarkt direkt im Hauptzentrum Wetter würde stärker in den Wettbewerb mit den dort vorhandenen Lebensmittelmärkten gehen, als dies bei einer reinen Erweiterung am Bestandsstandort Schöntaler Straße der Fall ist. Damit würde die Innenstadt nicht gestärkt, sondern lediglich zusätzlicher Wettbewerb innerhalb der gleichen Einzelhandelslage entstehen.
- /// Darüber hinaus würde ein weiteres Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2018 konterkariert, nämlich die Stärkung der wohngebietsnahen Nahversorgung. Die meisten Lebensmittelmärkte in Wetter (Ruhr) befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen und stellen die dortigen Magnetbetriebe dar, so auch im Hauptzentrum Alt-Wetter mit Lidl und Kaufland. Es ist aber nicht Ziel, sämtlichen Lebensmitteleinzelhandel ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren, da hiermit v. a. zusätzliche Einkaufsverkehre erzeugt würden. Vielmehr ist es Ziel, dass ein möglichst großer Teil der Einwohner von Wetter einen Lebensmittelmarkt auch fußläufig erreichen kann. Dies ist zwar aufgrund der Siedlungsstrukturen und insbesondere der topografischen Strukturen in Wetter erschwert, bislang ist die Verteilung der einzelnen Lebensmittelmärkte über die Stadtteile und Wohnquartiere jedoch recht gut. Mit einer Verlagerung von Aldi, Schöntaler Straße, in das Hauptzentrum würde eine räumliche Versorgungslücke in den östlichen Wohnquartieren von Alt-Wetter entstehen, die unter stadtentwicklungspolitischen und nahversorgungsstrukturellen Aspekten nicht gewünscht ist.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen weiter geholfen zu haben. Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Monika Kollmar
Niederlassungsleitung



ppa. Birgitt Wachs
Niederlassungsleitung