

Anlage

E	Stellungnahme zur geplanten Einzelhandelsansiedlung am Standort Leopoldshöhe-Asemissen auf der Grundlage der GMA - Einzelhandelsstrukturuntersuchung Leopoldshöhe aus dem Jahr 2002, GMA Köln, Februar 2005
----------	--

Stellungnahme zur geplanten Einzelhandelsansiedlung am Standort Leopoldshöhe-Asemissen auf der Grundlage der GMA-Einzelhandelsstrukturuntersuchung Leopoldshöhe aus dem Jahre 2002

I. Ausgangssituation

1.1 Versorgungsstruktur der Gemeinde Leopoldshöhe

Im Januar 2005 beauftragte die Gemeinde Leopoldshöhe die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsobjektes am Standort Leopoldshöhe-Asemissen. Dabei kann auf gutachterliche Orts- und Strukturkenntnisse zurückgegriffen werden, die insbesondere auf einer im Auftrag der Gemeinde Leopoldshöhe durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung basieren.

Im Rahmen der GMA-Fortschreibung der Einzelhandelsstrukturuntersuchung Leopoldshöhe wurde im Jahre 2002 eine Aktualisierung der ökonomischen und standortbezogenen Eckdaten des Einzelhandelsstandortes Leopoldshöhe vorgenommen. Aufbauend auf der Einzelhandelsstrukturuntersuchung der ECON-CONSULT aus dem Jahre 1992 wurde für die Gemeinde Leopoldshöhe eine Analyse und Bewertung der Bestandsdaten des Einzelhandels, differenziert nach Ortsteilen und den beiden städtebaulich integrierten Versorgungszentren Leopoldshöhe und Asemissen durchgeführt.

Zur Dokumentation der Standortmerkmale der Gemeinde Leopoldshöhe als Einzelhandelschwerpunkt mit den zentralörtlichen Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums sind folgende Eckdaten von Bedeutung:

- Die größte Einzelhandelsbedeutung kommt den Ortsteilen Asemissen/Bechterdissen mit ca. 48 % der Betriebe, ca. 69 % der Verkaufsfläche und ca. 57 % des Einzelhandelsumsatzes zu. Dabei ist zu unterscheiden zwischen großflächigen Betrieben des Möbeleinzelhandels an dezentralen Standorten, auf die über 70 %

der ortsteilbezogenen Verkaufsfläche entfallen, und dem auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandel an integrierten Standorten.¹

- Eine herausgehobene Position übernimmt der Ortsteil Leopoldshöhe, der mit ca. 39 % der Betriebe, ca. 25 % der Verkaufsfläche und ca. 37 % des Umsatzes eine hohe Konzentration kleinerer, aber leistungsfähiger Betriebe im Ortskern aufzeigt.
- Der Ortsteil Greste weist mit ca. 7 % der Betriebe, ca. 5 % der Verkaufsfläche und ca. 4 % des Umsatzes nur eine untergeordnete Ergänzungsfunktion auf. Die Betriebe befinden sich überwiegend an Pkw-orientierten Standorten des Gewerbegebietes.
- In den sonstigen Ortsteilen ist nur eine ausschnittsweise Nahversorgung durch Betriebe in Streulage vorhanden.
- Auf den großflächigen Einzelhandel der Gemeinde Leopoldshöhe entfallen insgesamt ca. 80 % der Betriebe, ca. 69 % der Verkaufsfläche und ca. 63 % der Umsätze. Im interkommunalen Vergleich ist eine überdurchschnittliche Bedeutung der großflächigen Betriebe festzustellen.²
- Im Untersuchungszeitraum 1992 bis 2002 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Leopoldshöhe um rund ein Viertel, der Verkaufsflächenbestand um ca. 17 % und der Einzelhandelsumsatz nominal um ca. 38 % gestiegen, gleichbedeutend einer preisbereinigten Umsatzerhöhung um ca. 20 %. Die Verkaufsflächenentwicklung nach Sortimenten belegt, dass insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein erhebliches Flächenwachstum eingetreten ist (ca. 141 %).
- Die beiden städtebaulich integrierten Versorgungszentren der Ortsteile Leopoldshöhe und Asemissen umfassen zusammen ca. 66 % der Einzelhandelsbetriebe, ca. 41 % der Verkaufsfläche und ca. 61 % der Umsatzleistung der Gesamtgemeinde. Die strukturprägenden Betriebe der Nahversorgung sind damit den beiden Versorgungszentren zugeordnet.
- Der Strukturvergleich der beiden Versorgungszentren dokumentiert, dass der Ortskern Leopoldshöhe sowohl nach Anzahl der Betriebe, der Verkaufsfläche und des Umsatzes den bedeutendsten Einzelhandelsschwerpunkt der Gemeinde darstellt. Auf den Ortsteil Asemissen entfallen ca. 28 % der Betriebe, ca. 16 % der Verkaufsfläche und ca. 25 % der Umsätze.

Der Vergleich der Kaufkraftbindung in der Gemeinde Leopoldshöhe mit anderen Städten und Gemeinden verdeutlicht, dass im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Bindungsquote von ca. 82 % nur ein unterdurchschnittliches Niveau erreicht wird, ca. 18 % der Kaufkraft werden außerhalb der Gemeinde gebunden.

¹ Die aufgeführten Strukturdaten beinhalten noch das zwischenzeitlich geschlossene Möbelhaus im Ortsteil Bechterdissen.

² inkl. des zwischenzeitlich geschlossenen Möbelhauses im Ortsteil Bechterdissen

Für den Konsumgüterbereich (Nicht-Lebensmittel) kommt in einer Kaufkraftbindungsquote von ca. 28 % eine geringe quantitative Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung in allen Angebotssegmenten zum Ausdruck. Im Vergleich zum Jahr 1992 ist eine Verschlechterung der Versorgungsqualität festzustellen.

1.2 Empfehlungen der GMA-Einzelhandelsstrukturuntersuchung Leopoldshöhe aus dem Jahr 2002

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden, nach wie vor leicht positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und der daraus resultierenden positiven Kaufkraftentwicklung wird bis zum Jahr 2010 eine Ergänzung der Verkaufsflächenausstattung um ca. 2.000 - 2.100 m² vorgeschlagen. Die Differenzierung des Ergänzungsbedarfs nach Warengruppen zeigt Entwicklungspotenziale bei einer Vielzahl von Sortimenten auf. Das größte Flächenkontingent der Verkaufsflächenprognose betrifft die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel mit ca. 800 m² Verkaufsfläche. Aus gutachterlicher Sicht wird in der Fortschreibung der Einzelhandelsuntersuchung eine Erweiterung der nahversorgungsbezogenen Verkaufsfläche durch einen großflächigen Lebensmittelanbieter zur Diskussion gestellt. Weiterhin werden ein zusätzlicher Drogeriefachmarkt sowie eine Arrondierung in den Bereichen Kosmetik, Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf empfohlen.

Unter standortplanerischen Aspekten wird mit Rücksicht auf die dominierende Versorgungsbedeutung des Ortskerns Leopoldshöhe eine räumlich konzentrierte Nutzung des ökonomischen Entwicklungspotenzials, das rechnerisch bis zum Jahr 2010 zur Verfügung steht, zum Ausbau des Versorgungszentrums Leopoldshöhe vorgeschlagen. Zur Begründung wird u.a. angeführt:

- Die Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahre hat im Bereich der Ortsmitte Leopoldshöhe durch Ansiedlung neuer Betriebsformen, u.a. des großflächigen Einzelhandels, eine positive Entwicklung durchlaufen,

- aufgrund der engen räumlichen Zuordnung zum gewachsenen Ortskern bestehen im „neuen Ortszentrum“ zwischen Hauptstraße/Schötmarsche Straße und Krentruper Straße günstige Ansiedlungsmöglichkeiten zur Ergänzung der Ortsmitte,
- durch den geplanten Ausbau der Ortskernumgehungsstraße L 751 ergeben sich Entwicklungsperspektiven zur städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnung der Ortsmitte Leopoldshöhe, die zur Umgestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze genutzt werden sollen,

Ergänzend ist anzuführen, dass zum Zeitpunkt der Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung nicht zu erwarten war, dass im Versorgungszentrum Asemissen zusätzliche Flächen für eine Angebotsergänzung im Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden konnten. Demgemäß wurden gutachterlich keine Entwicklungsflächen für den Ortskern Asemissen vorgeschlagen.

1.3 Projektbeschreibung

Im Ortsteil Leopoldshöhe-Asemissen, innerhalb des gutachterlicherseits ausgewiesenen Versorgungszentrums Asemissen, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02/02 „Milser Heide“ eine großflächige Einzelhandelsansiedlung realisiert werden. Dabei handelt es sich nicht um eine komplette Neuansiedlung von Betrieben, sondern im Wesentlichen um eine Verlagerung bereits bestehender Betriebe, nämlich des Aldi Lebensmittel-Discountmarktes und des REWE Lebensmittel-Supermarktes, innerhalb des Ortskerns Asemissen.

Die Projektplanung bezieht sich auf folgende Einzelhandelsnutzungen:

- | | |
|--|--|
| • Aldi Lebensmittel-Discountmarkt | 855 m ² Verkaufsfläche |
| • REWE Lebensmittel-Supermarkt mit Metzger und Bäcker | 1.213 m ² Verkaufsfläche |
| • ergänzende Shopflächen mit kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben | 532 m ² Verkaufsfläche |
| • Umnutzung des REWE-Altstandortes in einen Getränkemarkt | <u>1.025 m² Verkaufsfläche</u>
3.625 m ² Verkaufsfläche |

Das Vorhaben umfasst demnach insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 3.625 m², wobei unter Abzug der Umnutzungsfläche des projektierten Getränkemarktes eine Flächenerweiterung am Planstandort von netto 2.600 m² Verkaufsfläche zu Buche schlägt.

Der Altstandort des Aldi Lebensmittel-Discountmarktes liegt innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten MI-Gebietes und umfasst derzeit 515 m² Verkaufsfläche. Der Altstandort des REWE Lebensmittel-Supermarktes befindet sich in einem ausgewiesenen MK-Gebiet. Für beide Betriebe gilt ein baurechtlicher Bestandschutz, der nach gutachterlicher Einschätzung auch eine maßvolle Verkaufsflächenerweiterung zur Standortsicherung der Betriebe einschließt.

In einem gemeindlichen Erörterungstermin am 07.01.2005 wurde unter Beteiligung der Gemeinde Leopoldshöhe, der Industrie- und Handelskammer Lippe zu Detmold, des Einzelhandelsverbandes Lippe, der Bezirksregierung Detmold und der vom Projektträger beauftragten Planungsbüros eine Erörterung zur Beurteilung des Vorhabens durchgeführt. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- Hinsichtlich der bislang im Planverfahren vorgenommenen regionalplanerischen Prüfung nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept OWL besteht Widerspruch seitens der Bezirksregierung Detmold und der Industrie- und Handelskammer Lippe zu Detmold, da die sogenannte Umsatz-/Kaufkraft-Relation nach bisheriger Berechnung den Grenzwert von 30 % überschreitet.
- In Übereinstimmung der beteiligten Institutionen wird festgestellt, dass es sich um einen integrierten Standort des Ortsteilzentrums Asemissen/Bechterdissen handelt. Weiterhin besteht Einvernehmen darüber, dass keine Neuansiedlung geplant ist, sondern im Wesentlichen eine Verlagerung bereits ansässiger Betriebe innerhalb des Ortsteilzentrums.
- Bedenken werden gegen die projektierte Gesamtverkaufsfläche unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Leerstandssituation geltend gemacht.
- Für den Altstandort REWE besteht Bestandsschutz innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes, so dass keine sortimentsbezogenen Reglementierungen möglich erscheinen. Als problematisch wird bewertet, dass der Standort Milser Heide/ehemalige Sargfabrik Köster im Anschluss an den Altstandort REWE derart aufgewertet werden könnte, dass andere örtliche und nachbargemeindliche Versorgungsstrukturen hierdurch gefährdet werden könnten.

Aufbauend auf dem Regionalen Einzelhandelskonzept OWL soll im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme eine Überprüfung des Vorhabens für die landesplanerische Beurteilung auf der Grundlage des § 20 LPIG vorgenommen werden.

- Nach Einschätzung der Industrie- und Handelskammer wird die Festsetzung des Plangebietes als SO-Gebiet vorgeschlagen, wohingegen aus Sicht der Gemeinde Leopoldshöhe und des Kreises Lippe eine MK-Festsetzung in Ergänzung des vorhandenen MK-Gebietes bevorzugt wird.
- Nach Einschätzung der Beteiligten soll ein geänderter Bebauungsplan und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet werden. Zur Regelung der Verkaufsflächen und der Sortimente wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in Erwägung gezogen.
- Für das Grundstück „Sargausstellung Köster“ an der Hauptstraße wird im Falle einer MI-Festsetzung der Ausschluss von Einzelhandelsnutzung vereinbart.

1.4 Standortbewertung

Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich bei dem Plangebiet um einen städtebaulich und versorgungsstrukturell integrierten Bereich des Versorgungszentrums Asemissen. Bereits gegenwärtig wird die Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraße wesentlich durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt, die auch großflächige bzw. mittelgroße Betriebstypen der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfassen. Es handelt sich hierbei um die im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Heeper Straße ansässigen Lebensmittel-SB-Märkte der Unternehmen Aldi, Edeka und REWE. Damit ist eine Verfestigung einer Nahversorgungsstruktur zu konstatieren, die vor dem Hintergrund der Ortsgröße der Gemeinde Leopoldshöhe und des Ortsteilzentrums Asemissen eine Mittelpunktfunktion innerhalb des Einzelhandelsbesatzes wahrnimmt. Da sich das Plangebiet unmittelbar an den bereits vorhandenen Einzelhandelsbesatz anschließt, ist sowohl unter städtebaulichen als auch unter nutzungsstrukturellen Aspekten eine nahtlose Integration in die vorgegebene Versorgungsstruktur des Ortsteilzentrums Asemissen vorgegeben.

Auch der Umstand, dass der Großteil der projektierten Verkaufsflächen für eine Verlagerung der beiden bestehenden Lebensmittel-SB-Märkte der Firmen Aldi und REWE genutzt werden sollen, spricht für die Einschätzung, dass es sich um eine bestandssichernde Standortplanung ansässiger Nahversorgungsbetriebe innerhalb des Versorgungszentrums Asemissen handelt.

Unter Anlegung gewerbeplanerischer Prüfkriterien ist der Planstandort als grundsätzlich geeignet anzusehen, um eine Konsolidierung und Angebotsergänzung des Versorgungszentrums Leopoldshöhe-Asemissen zu realisieren. Im Falle einer Umsetzung des Planungskonzeptes würde sich die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Asemissen zwar zu Lasten des Ortsteils Leopoldshöhe verstärken, gleichwohl erscheint die Verkaufsflächen-erweiterung vor dem Hintergrund der gutachterlich ermittelten Kaufkraft-Abflüsse grundsätzlich ökonomisch tragfähig und städtebaulich verträglich. Nachfolgend wird unter Anlegung der Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL eine Überprüfung der Kaufkraft-Umsatz-Relation vorgenommen.

2. Bewertung der potenziellen Auswirkungen des Planobjektes

2.1 Umsatz-Kaufkraft-Relation

Im Rahmen der Einzelfallprüfung ist unter ökonomischen Aspekten auf die Umsatz-Kaufkraft-Relation abzustellen, um die örtlichen und überörtlichen Auswirkungen zu bewerten.¹ Dabei wird dem zu erwartenden Planumsatz des Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten die nahversorgungsrelevante Kaufkraft der Gemeinde gegenübergestellt. Bei einer Relation von unter 30 % kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Nahversorgungsstrukturen nicht gefährdet werden.²

¹ Vgl. BBE Münster, ECON-CONSULT, Regionales Einzelhandelskonzept für Ostwestfalen-Lippe, S. 145 ff

² Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden in Übereinstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Lebensmittel, Getränke, Drogerie/Kosmetik sowie Haushaltswaren bewertet.

Bei einer Einwohnerzahl von ca. 16.280 Personen (LDS, Stand 31.12.2003) und einer GfK-Kaufkraftkennziffer von 102,3 steht in der Gemeinde Leopoldshöhe ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von aktuell ca. 33,7 Mill. € zur Verfügung.

Für die zu erwartenden Umsätze der Ansiedlungsvorhaben kann auf durchschnittliche Flächenumsätze zurückgegriffen werden.¹ Für den geplanten Aldi Discountmarkt mit ca. 855 m² Verkaufsfläche kann ein Umsatzvolumen von ca. 6,6 Mill. € zugrunde gelegt werden. Bei Abzug des derzeit bereits am Altstandort erzielten Umsatzes von ca. 4,0 Mill. € entspricht dies einem relevanten Mehrumsatz von ca. 2,6 Mill. €.

Der geplante REWE Supermarkt wird voraussichtlich einen Umsatz von ca. 4,7 Mill. € erzielen, dies entspricht unter Berücksichtigung des derzeit erzielten Umsatzes von ca. 3,9 Mill. € einem Mehrumsatz von ca. 0,8 Mill. €. Für den geplanten Getränkemarkt mit ca. 1.025 m² Verkaufsfläche am REWE-Altstandort kann ein Umsatz von ca. 2,0 Mill. € veranschlagt werden.

Für die geplanten Shops mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 523 m² liegt noch kein Nutzungskonzept vor, so dass im Rahmen eine „Worst-Case-Betrachtung“ davon ausgegangen werden muss, dass nahversorgungsrelevante Betriebe ansiedeln werden. Die Umsatzerwartung liegt unter Berücksichtigung durchschnittlicher Flächenleistungen bei ca. 1,6 Mill. €.

Im Rahmen einer „Worst-Case-Betrachtung“ wird ebenfalls eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung des derzeitigen Aldi-Standort berücksichtigt. Bei Ansatz einer durchschnittlichen Flächenproduktivität eines Lebensmittel-Supermarktes beträgt das Umsatzvolumen ca. 1,8 Mill. €.

¹ Vgl. EHI, Handel aktuell 2004

Damit ist in der Gesamtbetrachtung des geplanten Einkaufszentrums am Standort „Milser Heide“ unter Berücksichtigung einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung der Verlagerungsobjekte ein Zusatzumsatz von ca. 8,8 Mill. € zu erwarten.

In der Gegenüberstellung des zu erwartenden Mehrumsatzes von ca. 8,8 Mill. € und des relevanten Kaufkraftpotenzials von ca. 33,7 Mill. € errechnet sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 26 %. Damit können gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL grundsätzlich negative Auswirkungen auf die örtliche und überörtliche Nahversorgungsstrukturen ausgeschlossen werden.

2.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung

Die Gemeinde Leopoldshöhe wird durch eine im Wesentlichen zweipolige Versorgungsstruktur geprägt, die von den beiden städtebaulich integrierten Ortsteilzentren Leopoldshöhe und Asemissen dominiert wird. In der Betrachtung der Einzelhandelsbedeutung der Gesamtgemeinde wurde im Rahmen der GMA-Fortschreibung der Einzelhandelsstrukturuntersuchung der Gemeinde Leopoldshöhe im Jahre 2002 festgestellt, dass sowohl bei der Zahl der Einzelhandelsbetriebe als auch bei der Verkaufsflächenausstattung in Relation zur Einwohnerzahl im kommunalen Vergleich eine unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung zum Ausdruck kommt. Diese Einschätzung bezieht sich gleichermaßen auf die Warengruppen der Nahrungs- und Genussmittel und der Konsumgüter.

Im Rahmen der vorgenannten GMA-Untersuchung wurde der Gemeinde Leopoldshöhe empfohlen, die ökonomischen Entwicklungschancen zum Ausbau der Einzelhandelsstruktur durch eine städtebaulich integrierte Weiterentwicklung des Versorgungszentrums Leopoldshöhe zu nutzen, da hier durch das „neue Ortszentrum“ bereits ein Kristallisationspunkt für neue, größere Betriebstypen des Einzelhandels, ausgebaut wurde und zum Zeitpunkt der Untersuchung keine Entwicklungsflächen im Ortskern Asemissen zur Verfügung standen.

Vor dem Hintergrund der nunmehr vorliegenden Objektplanung zum Ausbau des Ortskerns Asemissen ist aus gutachterlicher Sicht eine positive Bewertung abzugeben, da es sich um einen städtebaulich und versorgungsstrukturell integrierten Standort des Ortsteilzentrums Asemissen handelt. Im Falle der Realisierung der geplanten Einzelhandelsansiedlung würde an einem zentralen Bereich des Ortskerns, der bereits gegenwärtig eine Verdichtung des Geschäftsbesatzes aufweist, ein städtebaulich sinnvoller Einzelhandelschwerpunkt ausgebaut. Der Planstandort würde nach gutachterlicher Einschätzung dazu beitragen, die Versorgungsqualität der Bevölkerung im Ortsteil Asemissen aufzuwerten und zugleich die städtebauliche Entwicklung des Ortszentrums zu fördern.

Erfahrungsgemäß führt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in einem Standortverbund innerhalb eines gewachsenen Ortskerns zu einer Zunahme und Konzentration des Kundenverkehrs. Durch Bündelung der Einkaufsvorgänge wird nicht nur ein Beitrag zur Reduzierung Pkw-orientierter Einkäufe und Erledigungen geleistet, sondern zugleich die wirtschaftliche Situation der ansässigen Betriebe deutlich verbessert. Die in einem Standortverbund auftretenden Koppelungseinkäufe erhöhen die Wettbewerbs- und Umsatzchancen der benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, so dass für das Planvorhaben am Standort Asemissen positive Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle und städtebauliche Entwicklung des Ortsteilzentrums zu erwarten sind.

2.3 Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation des Ortsteils Asemissen

Die mit der Projektrealisierung einhergehende Verkaufsflächenexpansion ermöglicht im Rahmen einer Betriebsverlagerung grundsätzlich eine Bestandssicherung der beiden SB-Märkte der Firmen Aldi und REWE. Die projektierte Verkaufsflächenerweiterung wird zwar keine grundsätzliche Veränderung der Sortimentsstruktur mit sich bringen, gleichwohl sind positive Auswirkungen auf die Angebotsvielfalt durch eine größere Sortimentsbreite und -tiefe der beiden SB-Märkte zu erwarten.

Die in das Planungskonzept integrierte Shop-Zone ist bisher noch nicht im Hinblick auf mögliche Nutzungsarten bzw. Einzelhandelsbranchen konkretisiert worden. Im Verbund mit den beiden vorgenannten Magnetbetrieben des Einzelhandels erscheint es aussichtsreich, die Shop-Flächen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ergänzenden Dienstleistungsbetrieben zu besetzen. Damit würde auch die Shop-Zone zu einer Diversifizierung der Nahversorgungsangebote innerhalb des Ortsteilzentrums Asemissen beitragen.

Die vorgesehene Umnutzung des bisherigen REWE Lebensmittel-Supermarktes in einen Getränkemarkt würde eine erhebliche Ausweitung des Getränkeangebotes in den Spezialisierungen der alkoholischen und der nicht alkoholischen Getränke bewirken. Auch hier gilt die gutachterliche Einschätzung, dass vor dem Hintergrund der Ortsgröße und Versorgungsbedeutung des Ortsteilzentrums Asemissen das Vorhaben eine sinnvolle Angebotsarrondierung im Rahmen der Nahversorgungsfunktionen erwarten lässt, so dass die wohnungsnahе Versorgung gestärkt würde.

3. Abschließende Bewertung

Vor dem Hintergrund der vorgegebenen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangssituation der Gemeinde Leopoldshöhe bietet das Planvorhaben an einem städtebaulich und versorgungsstrukturell integrierten Standort grundsätzlich geeignete Rahmenbedingungen für eine sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungsangebotes. Vor dem Hintergrund, dass es sich im Wesentlichen um eine bestandssichernde Verlagerungs- und Erweiterungsmaßnahme von zwei im Ortsteilzentrum bereits ansässigen Lebensmittel-SB-Märkten handelt, sind die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens als unbedenklich anzusehen. Diese Einschätzung gilt auch unter dem Aspekt der Unterschreitung der im Regionalen Einzelhandelskonzept OWL angesetzten „Vermutungsgrenze“ einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 30 % für zentrenverändernde bzw. zentrenschädigende Wirkungen.

Das Vorhaben ordnet sich sinnvoll in das gemeindliche Entwicklungs- und Versorgungskonzept ein und ermöglicht nach gutachterlicher Einschätzung eine Stabilisierung und Angebotsverbesserung der Nahversorgungssituation des Ortsteils Asemissen.

Vor dem Hintergrund der standortprägenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Situation des Plangebietes erscheint es grundsätzlich möglich, sowohl im Rahmen einer MI- oder einer MK-Festsetzung in einem Bebauungsplan die geplante Einzelhandelsansiedlung genehmigungsfähig zu machen. Vor dem Hintergrund des planerischen Zieles der Ansiedlung, nämlich das Ortsteilzentrum Asemissen als multifunktionalen Versorgungsschwerpunkt des Ortsteils auszubauen, erscheint es jedoch folgerichtig, eine MK-Ausweisung vorzunehmen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sollen gerade Kerngebiete dazu dienen, die in städtebaulich integrierten Siedlungskernen wünschenswerte Mischung unterschiedlicher Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur unter Einbeziehung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, planerisch abzusichern. Unter dem Aspekt der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsobjektes sollte der MK-Ausweisung gegenüber einer MI-Ausweisung der Vorzug gegeben werden.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, 11.02.2005
PB/aw