



Datum
07.02.2023

Ihr Ansprechpartner
Joachim Schulte

Telefon
+49 221 789 41 160

E-Mail
schulte@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
Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

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

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt

Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes in Isselburg

Sehr geehrter 

seitens der Dirk Rossmann Immobiliengruppe GmbH besteht in der Stadt Isselburg im Ortsteil Anholt am Standort Linders Feld die Absicht, einen Rossmann-Drogeriemarkt anzusiedeln. Die Verkaufsfläche wird mit rd. 723 m² nicht großflächig sein.

Hierzu wurde von der BBE Handelsberatung GmbH bereits eine Auswirkungsanalyse erstellt, mit der nachgewiesen wird, dass durch die geplante Einzelhandelsentwicklung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Isselburg sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Ergänzend zur Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes in Isselburg ist mit vorliegender Stellungnahme zu prüfen, ob innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder in einer möglichst integrierten Lage zur quantitativen Verbesserung der Nahversorgung der Stadt Isselburg alternative Potenzialflächen zur Ansiedlung der geplanten Rossmann-Filiale zur Verfügung stehen.

Neben der Verfügbarkeit und zu erwartenden Nahversorgungsfunktionen werden bei der Bewertung der Potenzialflächenanalyse insbesondere folgende Prüfkriterien herangezogen.

■ **Flächengröße:**

Unter Berücksichtigung von Lagerflächen, Sozialräumen etc. sowie Flächen für die Stellplatzanlage und die verkehrliche Erschließung wird für einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis 723 m²

und den zugeordneten Pkw-Stellplätzen eine Grundstücksgröße von ca. 3.500 bis 3.900 m² benötigt.

■ **Lage zu einer Hauptverkehrsstraße bzw. verkehrliche Erreichbarkeit:**

Seitens der Betreiber wird die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße als eine wichtige Ansiedlungsvoraussetzung betrachtet. Auch aus Gründen des Immissionsschutzes ist es erforderlich, die Ziel- und Quellverkehre eines Nahversorgungsmarktes nicht über Anliegerstraßen mit hoher Wohndichte, sondern über eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße zu führen.

Neben der Erreichbarkeit mit dem MIV ist auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie für Fußgänger und Fahrradfahrer bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg (Stand: 11/2010) von der BBE Handelsberatung Münster wurden für die Errichtung von Nahversorgungsbetrieben folgende fünf Potenzialstandorte beurteilt, die im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme nochmals überprüft werden.

Im Kernort befindet sich in einer Entfernung von rd. 2,5 Kilometern zum Projektstandort das Hauptzentrum Isselburg, das sich v.a. entlang der Minervastraße vom Rathaus bis etwa zum Kreisverkehr im Übergang zur Werther Straße erstreckt.

Potenzialstandort 1 «Park Isselburg»

Der Potenzialstandort 1 «Park Isselburg» grenzt unmittelbar an den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Isselburg. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und der gegebenen Grundstücksgröße wäre eine planungsrechtliche Ausweisung als Entwicklungsfläche für den geplanten Drogeriemarkt realisierbar.

Die Erreichbarkeit sowie die Anbindung des Standortes über den nördlichen Teil der Minervastraße wären gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg zu sichern.

Allerdings ist fraglich, inwieweit eine Verfügbarkeit aufgrund der derzeitigen Nutzung gegeben ist bzw. inwieweit diese auch angesichts der aufstehenden Bausubstanz wirtschaftlich darstellbar wäre.

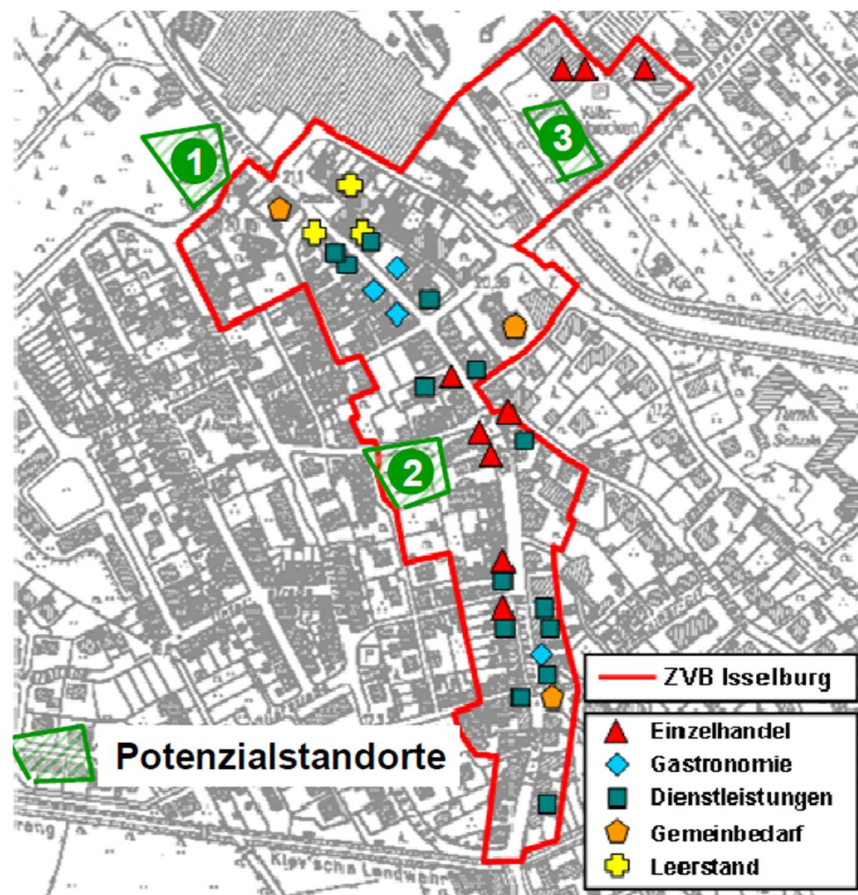
Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Fläche im verdichteten städtischen Bereich der Durchgrünung und damit auch der Erholung der Anwohner dient. Diese Funktion ist als städtebaulicher Grund nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bei der Beurteilung der Fläche zu beachten.

Potenzialstandort 2 «Parkplatz Isselburg (Ehrenmal)»

Innerhalb des ausgewiesenen Hauptzentrums Isselburg findet sich mit einer derzeit als Parkplatz und Ehrenmal genutzte Fläche der Potenzialstandort 2

«Parkplatz Isselburg (Ehrenmal)». Aufgrund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Isselburg wäre der Standort gut für die Ansiedlung des Drogeriemarktes geeignet. Allerdings ergeben sich erhebliche Hemmnisse aus der geringen Größe und einer sehr stark eingeschränkten Erreichbarkeit für den Individual- und den Anlieferungsverkehr, sodass insgesamt auch dieser Standort nicht für eine größere bzw. großflächige Handelsnutzung geeignet ist.

Abbildung 1: Potenzialstandorte im OT Isselburg



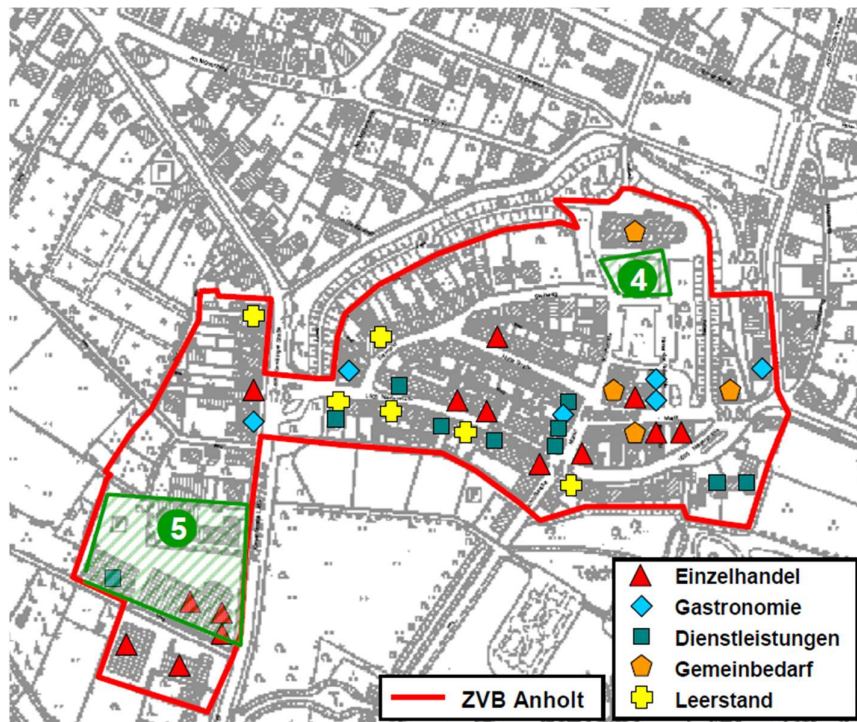
Quelle: Einzelhandelskonzept der die Stadt Isselburg (Stand: 11/2010)

Potenzialstandort 3 «Klärbecken Isselburg»

Auch der Potenzialstandort 3 «Klärbecken Isselburg» ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Isselburg verortet, sodass dieser grundsätzlich für den zentrenrelevanten – und damit auch nahversorgungsrelevanten – Einzelhandel geeignet ist. Allerdings ist der Potenzialstandort 3 aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße nicht für die Errichtung größerer Vorhaben und somit auch nicht für die Ansiedlung des geplanten Drogeriemarktes geeignet.

Im Hauptzentrum Anholt, das sich im gleichnamigen Ortsteil im Wesentlichen im Bereich der Klever Straße und Niederstraße sowie angrenzender Straßen in einer Entfernung von rd. 600 Metern zum Projektstandort etabliert hat, werden zwei Potenzialstandorte (Standort 4 und 5) betrachtet.

Abbildung 2: Potenzialstandorte im OT Anholt



Quelle: Einzelhandelskonzept der die Stadt Isselburg (Stand: 11/2010)

Potenzialstandort 4 «Parkplatz Anholt»

Projektstandort 4 befindet sich innerhalb des Hauptzentrums Anholt und wird durch Stellplatz- sowie Grünflächen genutzt. Gemäß Einzelhandelskonzept ist neben Fragen zur verkehrlichen Erschließung / Endanbindung bei einem durch die neue Nutzung erhöhten Verkaufskommen hier auch die Frage nach der generellen Nutz- und Verfügbarkeit zu stellen, da der Parkplatz sowie der Kirchenvorplatz im gemeindlichen Gefüge nicht entbehrlich erscheinen.

Potenzialstandort 5 «Rewe Anholt»

Der Standortbereich des Rewe-Supermarktes in Anholt wird bereits heute durch großflächigen Handel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten genutzt. Hinsichtlich seiner Lage (Integration) sowie der Erreichbarkeit ist dieser Standort als sehr gut geeignet zu bezeichnen.

Allerdings stehen nach der Erweiterung des Rewe-Supermarktes keine zusätzlichen Flächen mehr zur Verfügung, sodass der geplante Drogeriemarkt auch hier nicht angesiedelt werden kann.

Damit können die oben dargelegten und bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg (Stand: 11/2010) geprüften Potenzialstandorte nicht für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes genutzt werden. Auch stehen nach Auskunft der Stadt Isselburg nach erneuter Prüfung durch die Stadtverwaltung keine weiteren Liegenschaften für die geplante Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass in der Stadt Isselburg – trotz intensiver Prüfung – offenbar keine alternativen Standorte für die Ansiedlung des geplanten Drogeriemarktes zur Verfügung stehen.

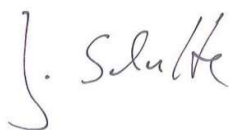
Im Hinblick auf den Planstandort kann aufgezeigt werden, dass im Bereich Linders Feld in den letzten Jahren eine Wohnbauentwicklung stattgefunden hat, wodurch die städtebauliche Integration des Projektstandortes deutlich aufgewertet wurde. Vor diesem Hintergrund kann das Planareal als ein integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft werden.

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg können Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden, sofern sie sich in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten befinden sowie keine schädlichen Auswirkungen auf die Hauptzentren haben. Somit würde die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg übereinstimmen

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der Stadt Isselburg bislang kein Drogeriemarkt ansässig ist. Da sich die Angebotssituation in der Stadt Isselburg bei Drogeriewaren derzeit lediglich auf die Randsortimente des Lebensmitteleinzelhandels beschränkt, ist im Drogeriewarensegment aktuell von Kaufkraftabflüssen auszugehen. Somit besteht mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes die Chance, die Versorgungssituation im Segment Drogeriewaren in der Stadt Isselburg deutlich zu verbessern und Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Isselburg zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Joachim Schulte



i. V. Jörg Lehnerdt