

**Abwägungstabelle:  
Eingänge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Beverungen**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Nr. 1: Rewe Burghardt oHG</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die im Einzelhandelskonzept getroffene Einschätzung hinsichtlich der Beurteilung der Rahmenbedingungen teilt der Betreiber des Rewe-Marktes nicht.</li> <li>2. Aus Sicht des Betreibers entspricht der Standort des bestehenden Rewe-Marktes nicht den heutigen Standortanforderungen.</li> <li>3. Aus Sicht des Betreibers besteht ein erheblicher standortbezogener Handlungsbedarf.</li> <li>4. Der Betreiber will sich in den nächsten drei Jahren altersbedingt zurückziehen und sieht die Nahversorgung nicht als gesichert an.</li> </ol>	<p>zu 1.–4.: Die im Einzelhandelskonzept genannten Rahmenbedingungen für Lebensmittelbetriebe (vgl. S. 98 f.) beziehen sich auf die gegebene Standortsituation. Hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen (Verkaufsflächenausstattung, Einsehbarkeit, Erreichbarkeit, Kopplungseffekte, Parkmöglichkeiten) wird der bestehende REWE-Markt aus gutachterlicher Sicht positiv bewertet. Gleichwohl wird eine Attraktivierung des Marktes am bestehenden Standort durch Modernisierungsmaßnahmen, auch unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation, durchaus empfohlen (vgl. S. 99).</p> <p>Der Rewe-Markt nimmt am derzeitigen Standort eine wichtige Funktion als Magnetbetrieb für die Beverunger Innenstadt ein. Eine Verlagerung des Marktes in städtebaulich nicht integrierte Lage (z. B. Dalhauser Straße) wird auf Grund dessen im Einzelhandelskonzept nicht empfohlen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Wegzug des Rewe-Marktes einen prägenden Leerstand in der Innenstadt Beverungen nach sich ziehen würde, der sich nicht nur auf die städtebauliche Situation negativ auswirken würde, sondern auch Auswirkungen auf die Einzelhandelstruktur in der Innenstadt Beverungen hätte. Heute bestehende Kopplungseffekte würden durch den Wegzug des Magnetbetriebes Rewe-Markt weg brechen. Eine Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgungssituation in Beverungen wird durch eine Standortverlagerung des Rewe-Marktes an einen nicht integrierten Standort nicht gewährleistet. Eine städtebaulich befriedigende Nachnutzung des bestehenden Rewe-Marktes ist bei Wegzug des Betriebes</p>

	<p>aufgrund des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials (vgl. S. 65 ff.) schwer realisierbar.</p> <p>Der Rewe-Markt sollte demnach in Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Standort gesichert werden.</p> <p>Insgesamt wird <u>kein Anpassungsbedarf</u> des Konzeptes gesehen.</p>
<p><b>Nr. 2.: Lidl Vertriebs-GmbH &amp; Co. KG</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es wurde mit Herrn Haase über eine Erweiterung des Lidl-Marktes gesprochen. Die Verträglichkeitsprüfung sollte im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden.</li> <li>2. Die Erweiterungsabsichten wurden im Einzelhandelskonzept jedoch nicht untersucht und finden sich nicht unter „vorliegende Planungen“.</li> <li>3. Betreiber teilt nicht die Auffassung, dass die Standortbedingungen ihres Marktes als „gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen als zeitgemäß“ eingestuft wurden.</li> </ol>	<p>zu 1-3: Das Einzelhandelskonzept dient der Kommune als Grundlage zur Weiterentwicklung ihrer Einzelhandels- und Zentrenstruktur. In diesem Zusammenhang wurden in Rücksprache mit der Stadt Beverungen geplante Betriebsansiedlungen und -verlagerungen untersucht. Für die Beurteilung von zukünftigen Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen) wird die Anwendung der Ansiedlungsleitsätze empfohlen. Aus gutachterlicher Sicht sind die Standortrahmenbedingungen (Verkaufsflächenausstattung, Einsehbarkeit, Erreichbarkeit, Kopplungseffekte, Parkmöglichkeiten) als angemessen zu bewerten. Der Lidl-Standort wird aus gutachterlicher Sicht als städtebaulich nicht integrierter Standort bewertet, wobei diesem nichtsdestotrotz eine Versorgungsfunktion für Beverungen im EZHK zugesprochen wird.</p> <p>Insgesamt wird <u>kein Anpassungsbedarf</u> des Konzeptes gesehen.</p>
<p><b>Nr. 3: Stadt Brakel, Bernd Bohnenberg, FB 3, Planung</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes wird seitens der Stadt Brakel begrüßt.</li> <li>2. Auch die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen gegen eine Verlagerung des Aldi/ Rewe und gegen die Ansiedlung eines Biokaufhauses werden positiv</li> </ol>	<p>zu 1-3.: Die Anmerkungen der Stadt Brakel werden aufgenommen. Handlungserfordernisse ergeben sich daraus bzgl. des Einzelhandelskonzeptes nicht.</p> <p>Insgesamt wird <u>kein Anpassungsbedarf</u> des Konzeptes gesehen.</p>

<p>aufgenommen.</p> <p>3. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.</p>	
<p><b>Nr. 4: Beverungen Marketing e.V., Beverunger Werbegemeinschaft</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eine Beschlussfassung sollte laut der „Beverunger Liste“ erfolgen.</li> <li>2. Bebauungspläne sollten gerichtsfest festgelegt werden, wie im Gutachten empfohlen.</li> <li>3. Eine Wiedervorlage der Untersuchung sollte im Jahr 2017 erfolgen. Eine Nachberatung durch Stadt + Handel wird gewünscht.</li> <li>4. Die Bauabteilung sollte eine räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums mit der Formulierung (wie im Gutachten empfohlen) ausarbeiten.</li> <li>5. Die Festlegung für ein neues „Biokaufhaus in der Blankenauer Straße“ sollte umgehend in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wie im Gutachten empfohlen.</li> </ol>	<p>zu 1-5: Die Anmerkungen des Beverungen Marketing e. V. werden aufgenommen. Handlungserfordernisse ergeben sich daraus bzgl. des Einzelhandelskonzeptes nicht.</p> <p>Insgesamt wird <u>kein Anpassungsbedarf</u> des Konzeptes gesehen.</p>
<p><b>Nr. 5 VOBE, Karl August Vogt</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rücklauf der Händlerbefragung nicht repräsentativ.</li> <li>2. Altersstruktur der Kunden in Beverungen fehlt.</li> <li>3. Keine Aussagen zur qualitativen Beurteilung der Handelssituation (nur quantitativ).</li> <li>4. Befragung von 1 % der Einwohner nicht repräsentativ.</li> <li>5. Einzugsradien zeigen, wie sehr sich die Einzugsgebiete von Minipreis und Rewe überlagern → Eine Entzerrung würde die Nahversorgungssituation entgegen der im</li> </ol>	<p>zu 1: Die Ergebnisse der Händlerbefragung wurden für die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes als Tendenzaussagen aufgenommen und erheben keinen Anspruch ein repräsentatives Bild zu liefern. Dies ist aufgrund der freiwilligen Teilnahme nur schwer realisierbar. Gleichwohl können die Ergebnisse als tendenzielles Meinungsbild der Händlerschaft aufgefasst werden und sind dementsprechend in die Konzepterarbeitung eingeflossen.</p>

<p>Bericht enthaltenen Aussage entscheidend verbessern. Es gibt keine flächendeckende Ausstattung mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfs.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Wo sind die Flächenpotenziale für die Sicherung und den Ausbau der Nahversorgung?</li> <li>7. Wo sind die Flächenpotenziale für die Sicherung und Stärkung der Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte/ Wo sind die Flächenpotenziale für die Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe?</li> <li>8. In der Potentialfläche Postgelände wird aufgrund der Eigentümerstruktur keine Entwicklungsperspektive gesehen.</li> <li>9. Die Einstufung „perspektivischer Handlungsbedarf“ für den Aldi und „kein Handlungsbedarf“ für den Rewe-Markt wird nicht geteilt.</li> <li>10. Berücksichtigung des Bahndammes bei der Vorhabenbewertung Dalhauser Straße aber nicht beim Aldi Markt an der Blankenauer Straße.</li> <li>11. Positive Neuverteilung der Nahversorgungsstandorte bei der Vorhabenrealisierung an der Dalhauser Straße.</li> <li>12. Die Verlagerung des Aldi- und Rewe-Marktes würde eine natürliche Verbesserung der Nahversorgungssituation durch ein zeitgemäßes Angebot und verbesserte Einzugsgebiete für die Gesamtstadt darstellen.</li> <li>13. Mögliche Kaufkraftzuflüsse aus Lauenförde, Langental, Derental usw. bei Realisierung des Vorhabens werden nicht erwähnt.</li> <li>14. Bei Verlagerung des Rewe-Marktes wird für das Bestandsgebäude keine Nachnutzungsproblematik gesehen.</li> </ol>	<p>zu 2: Die Altersstruktur wurde in dem Sinne berücksichtigt, als dass sie in die Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (der auf Grundlage des allgemeinen demographischen Wandels und der Bevölkerungsentwicklung Beverungen erarbeitet wurde) eingeflossen ist.</p> <p>zu 3.: Qualitative Aspekte wurden für die Bearbeitung des Einzelhandelskonzepts für die Umsatzberechnungen der Bestandsbetriebe berücksichtigt. Zudem sind, sofern Angaben gemacht wurden, die Umsatzzahlen aus der Händlerbefragung herangezogen worden. In Form von offenen Fragen wurde im Rahmen der Händlerbefragung den Händlern die Möglichkeit geboten sich bzgl. der Qualität des Einzelhandels in Beverungen und sonstigen Themenfeldern zu äußern. Darüber hinaus wurde die städtebauliche Qualität der Einzelhandelslagen bewertet und im Rahmen der Haushaltsbefragung qualitative Aspekte zum Einzelhandelsangebot abgefragt und im Konzept dargestellt.</p> <p>Zu 4: Die Haushaltsbefragung bietet die Möglichkeit, Grundaussagen aus Sicht der Bevölkerung in Beverungen zur Qualität des Einzelhandels abzuleiten. Die Einwohnerstruktur Beverungen in den einzelnen Ortsteilen wurde bei der Auswahl der Stichprobe berücksichtigt. Die Befragungspraxis von Stadt + Handel hat in der Vergangenheit gezeigt, dass sich die Grundaussagen, die sich aus der Haushaltsbefragung ableiten lassen, auch bei einer Ausweitung der Stichprobe nicht wesentlich verändern. Die Stichprobengröße von 1 % der Gesamtbevölkerung ist geeignet, um ein Bild über die Einzelhandelssituation und -Qualität in Beverungen aus Sicht der Einwohner zu gewinnen.</p> <p>zu 5, 10, 11, 12: Eine Überlagerung der Einzugsradien für den Naheinzugsbereich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist durchaus üblich und im Hinblick auf die Versorgungssituation Beverungen nicht kritisch zu sehen. Sowohl der Rewe-Markt als auch der MiniPreis übernehmen zudem die Funktion von Magnetbetrieben für die Innenstadt.</p>
--	---

Eine „Entzerrung“ von MiniPreis und Rewe-Markt durch eine Verlagerung des Rewe-Marktes an die Dalhauser Straße würde keine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation Beverungs zur Folge haben. Die Mantelbevölkerung im Naheinzugsradius des Standortes Dalhauser Straße ist aus gutachterlicher Sicht als zu gering zu bewerten. In der Konzepterarbeitung wurde auch geprüft, inwieweit sich diese Situation ändert, wenn der Naheinzugsradius über den Bahndamm geschlagen wird – die Mantelbevölkerung erhöhte sich in diesem Szenario nicht wesentlich (vgl. S. 102), so dass sich hierdurch keine andere Standortbewertung ergeben hätte. Der Standort Dalhauser Straße wird aufgrund seiner raumstrukturellen Gegebenheiten als städtebaulich nicht integrierter Standort bewertet. Die Anwendung der Ansiedlungsleitsätze wird demgemäß empfohlen (vgl. S. 117). Die Nahversorgungsstruktur in Beverungen kann unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Struktur Beverungs für die Kernstadt als nahezu flächendeckend bezeichnet werden. Eine Abdeckung des gesamten Stadtgebietes ist aufgrund der siedlungsräumlichen Struktur nicht realisierbar, so dass die Kernstadt eine Mitversorgungsfunktion für die übrigen Ortsteile und die am Rande der Kernstadt liegenden Wohngebiete übernimmt.

zu 6-8: Die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung beziehen sich im Wesentlichen auf die bestehenden Märkte, die durch Modernisierungs- und Attraktivierungsmaßnahmen an ihrem Standort gesichert werden sollten. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise guten Ausstattungswerte im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (S. 51 ff.) besteht aus städtebaulicher Sicht aktuelle kein Handlungsbedarf – siehe hierzu die Empfehlungen zur Nahversorgung (vgl. S. 97 ff.). Für die Sicherung und Stärkung der Vielfalt kleiner Fachgeschäfte gilt gleichermaßen die Empfehlung von Attraktivierungsmaßnahmen im Bestand.

Ansätze wurden der örtlichen Werbegemeinschaft in einem separaten Vor-Ort-Termin vorgestellt. Darüber hinaus sind einige kleinteilige innerstädtische Leerstände verzeichnet worden, die einer Nachnutzung zur Verfügung stehen. Die Fläche Altes Postgelände wird aufgrund der räumlichen Gegebenheiten aus gutachterlicher Sicht als perspektivische Entwicklungsfläche für Einzelhandelsansiedlungen bewertet.

zu 9: Die im Einzelhandelskonzept genannten Rahmenbedingungen für Lebensmittelbetriebe (vgl. S. 98 f.) beziehen sich auf die gegebene Standortsituation. Hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen (Verkaufsflächenausstattung, Einsehbarkeit, Erreichbarkeit, Kopplungseffekte, Parkmöglichkeiten) wird der bestehende Rewe-Markt aus gutachterlicher Sicht als angemessen bewertet (vgl. S. 99). Für den Aldi wird bezüglich der Verkaufsflächenausstattung perspektivischer Handlungsbedarf gesehen. Für eine Verkaufsflächenerweiterung wird auf das entsprechende Baurecht verwiesen bzw. bei einer Betriebsverlagerung auf die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes (vgl. S. 117). Siehe hierzu auch die Stellungnahme Nr. 8.

zu 12-14: Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung würde sich durch eine Verlagerung des Aldi- und Rewe-Marktes nicht einstellen. Die Mantelbevölkerung im Naheinzugsbereich ist relativ gering (500 – 700 EW). Der Standort Dalhauser Straße ist als städtebaulich nicht integrierte Lage zu bewerten. Darüber hinaus würde mit dem Rewe-Markt ein wichtiger Magnetbetrieb aus der Innenstadt verlagert. Inwieweit eine Verlagerung des Aldi- und Rewe-Marktes Kaufkraftzuflüsse aus Lauenförde, Langental usw. generieren kann, war nicht Gegenstand der Untersuchung und ist für die städtebauliche Standortbewertung nicht relevant.

	Insgesamt wird <u>kein Anpassungsbedarf</u> des Konzeptes gesehen.
<p><b>Nr. 6: Rechtsanwälte Meise und Partner, Rechtsanwalt Bien, Höxter</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Standort Blankenauer Straße ist im Entwurfsgutachten nicht entsprechend der tatsächlich ausgeübten und auch genehmigten Nutzung gewürdigt worden.</li> <li>2. Es besteht bereits heute an dem Standort Blankenauer Straße ein Nahversorgungszentrum.</li> <li>3. Ein Ausschluss von Einzelhandel ist rechtlich nicht durchsetzbar und somit unzulässig mit der Folge, dass ein hierauf gerichteter Bebauungsplan wieder – wie bereits vom OVG Münster festgestellt – unwirksam wäre.</li> <li>4. Es ist zielführend, gemeinsam mit der Stadt Beverungen ein stimmiges Nahversorgungskonzept zu planen, um somit das bereits vorhandene Nahversorgungsangebot zu arrondieren, und zwar einzig dem Ziel um zukünftig Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken.</li> </ol> <p>Ergänzungen der gutachterlichen Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Leistungsfähigkeit des Beverunger Einzelhandels: Nach einer ersten Inaugenscheinnahme des Beverunger Einzelhandels ist es aus Sicht der CIMA fraglich, ob tatsächlich saldierte Kaufkraftzuflüsse im periodischen Bedarf bzw. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erzielt werden können.</li> <li>2. Einschätzung zur Leistungsfähigkeit des REWE-Marktes an der Langen Straße: Moderne Lebensmittelvollsortimenter benötigen i. d. R. eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 bis 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Deckenhöhe, Zuschnitt der Verkaufsfläche, Eingangssituation und</li> </ol>	<p>zu 1: Der Standort Blankenauer Straße wurde während der Bearbeitung des EZHK für die Stadt Beverungen detailliert untersucht und dargestellt. Der Standort wird als städtebaulich nicht integrierter Standort bewertet und soll aufgrund des Schutzes der Zentrenstruktur Beverungen nicht weiter durch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungs-relevantem Sortiment weiterentwickelt werden. Nichtsdestotrotz wird dem Standort aufgrund der Vorprägung ein Einzelhandelsgewicht zugemessen und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment empfohlen. Dies ist im Sinne einer Standortstruktur, die auch flächenintensiveren Einzelhandelsbetrieben gerecht wird, die nicht im Innenstadtzentrum angesiedelt werden können und sollen. Zudem empfiehlt Stadt + Handel die Sicherung der dortigen Lebensmitteldiscounter aufgrund ihrer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und der – wenngleich nur begrenzten – Nahversorgungsfunktion.</p> <p>zu 2: Der Standort Blankenauer Straße weist bereits heute Einzelhandelsstrukturen auf. Ob diese im Rahmen einer Beurteilung gem. § 34 BauGB als Nahversorgungszentrum zu bewerten ist, ist im Rahmen des EZHKs zweitrangig, da es sich bei einem EZHK um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB handelt, welches der Bauleitplanung als Grundlage dient und durch bauplanungsrechtliche Instrumente umgesetzt werden muss. Aufgrund der Zielsetzung des Schutzes der Innenstadt und der für die Nahversorgung der Bevölkerung im direkten Umkreis des Standortbereiches bereits mehr als angemessenen VKF-Ausstattung, ist somit konsequent, den benannten Standortbereich im zentren- und</p>

rückwärtige Parkplätze sind suboptimal; räumliche Trennung des Rewe-Getränkemarktes ist kritisch zu bewerten.

3. Einschätzung des Sonderstandortes Blankenauer Straße: Nach Einschätzung der CIMA bietet innerhalb des Standortgefüges in Beverungen der Bereich Blankenauer Straße die besten Ansätze eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion im periodischen (kurzfristigen) Bedarfsbereich wahrzunehmen und bietet gute Möglichkeiten Synergieeffekte mit dem Innenstadtzentrum auszubauen. Nach Ansicht der CIMA ist der Standort Blankenauer Straße optimal geeignet die Funktion eines Nebenzentrums wahrzunehmen. Empfehlenswert wäre in diesem Zusammenhang die Ansiedlung eines Vollsortimenters und weitere Angebotsabrundungen wie ein Drogeriemarkt u. ä.. Die CIMA sieht aus stadtplanerischer Sicht keine Funktionsschädigung der Innenstadt, wenn der Standort Blankenauer Straße als Nebenzentrum mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt ausgebaut wird.

nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich nicht wesentlich weiterzuentwickeln. Im Kontext der Diskussion um einen ggf. vorhandenen faktischen zentralen Versorgungsbereich sei angeführt, dass bereits aufgrund des Urteils BVerwG 4C2-08 (vom 17.12.2009) es zu bezweifeln ist, dass es sich bei dem Standortbereich Blankenauer Straße um ein faktisches Nahversorgungszentrum bzw. Nebenzentrum handelt. Die Rechtsprechung erläutert, „[...]“, dass ein zentraler Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB eine integrierte Lage voraussetzt. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und beachtliche Versorgungsfunktionen erfüllen mögen“.

zu 3: Ein Ausschluss von Einzelhandel ist planungsrechtlich nicht nur möglich, sondern im Baurecht auch explizit zum Schutz von zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen. Eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen setzt allerdings ein schlüssiges Plankonzept voraus, welches der Bauleitplanung eine belastbare Begründungsgrundlage bietet. Dies wurde vom OVG Münster in Urteil vom 6. September 2011 vermisst, woraufhin der in Rede stehende Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde. Durch das von Stadt + Handel erarbeitete EZHK liegt der Stadt Beverungen ein in sich schlüssiges Konzept vor, dass eine rechtssichere planungsrechtliche Steuerung ermöglicht.

zu 4: Auf die Nahversorgungsstruktur wird im EZHK detailliert eingegangen und neben dem Zentrenkonzept auch ein Nahversorgungskonzept vorgelegt. Das Angebot an Nahversorgungsbetrieben wird als angemessen bewertet und kann auch zukünftig die Nahversorgung in Beverungen sichern.

Zur Ergänzungen der gutachterlichen Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH



zu 1: Stadt + Handel hat für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von 112 % ermittelt und über alle Warengruppen 115 %. Die für die Berechnung der Zentralität herangezogenen Daten wurden im Rahmen der Arbeitskreise diskutiert und von den Teilnehmern (IHK, Einzelhandelsverband, Werbegemeinschaft, Beverungen Marketing e.V., Politik und Verwaltung) als valide erachtet. 1999 wurde im Einzelhandelsgutachten der GMA eine Zentralität über alle Warengruppen von 97 % ermittelt. Seitdem hat sich der Einzelhandel in Beverungen insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erheblich verändert, was sich auch in den quantitativen Ausstattungskennziffern widerspiegelt. Die von Stadt + Handel durchgeführte HH-Befragung hat ergeben, dass die lokale Einkaufsorientierung im kurzfristigen Bedarfsbereich mit über 80 % für ein Mittelzentrum der Größe Beverungen als angemessen zu bewerten ist. Kaufkraftabflüsse in andere Kommunen sind gleichwohl allein aufgrund der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen und der Einwohnerzahl Beverungen und dem damit verbundenen fehlenden Angebotsstrukturen (z. B. SB-Warenhaus) nicht kritisch zu bewerten. Insgesamt kann das Einzelhandelsangebot in Beverungen, insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, gemessen an der zentralörtlichen Funktion und der Einwohnerzahl positiv bewertet werden.

zu 2: Die Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (ohne Getränkemarkt) ist für einen innerstädtischen Lebensmittelmarkt in der Praxis eine übliche und marktgängige Größenordnung. Modernisierungsmaßnahmen am Standort können zu einer Attraktivitätssteigerung des bestehenden Marktes beitragen, was im EZHK erläutert wird. Der REWE-Markt liegt sehr zentral als Magnetbetrieb in der Innenstadt und weist Kopplungseffekte auf, von denen nicht nur der REWE-Markt, sondern auch die

	<p>Innenstadt Beverungen profitiert. Das Parkplatzangebot im rückwärtigen Grundstücksbereich ist für einen innerstädtischen Lebensmittelbetrieb üblich und unter Berücksichtigung einer durchgängigen Fassadenstruktur entlang der Langen Straße städtebaulich passend. Die Trennung von Getränkemarkt und Lebensmittelmarkt ist aus städtebaulicher Sicht nicht kritisch zu bewerten. Des Weiteren kann angeführt werden, dass der Markt aktuell keine Konkurrenz im Vollsortimentsbereich in Beverungen außerhalb der Innenstadt hat, welche die Standortrahmenbedingungen und Marktchancen in der Relation zu einem solchen Markt abwerten würden. Auf die Bewahrung dieser für den REWE-Markt vorteilhaften Situation wird im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes durch einen restriktiven Umgang mit Entwicklungen außerhalb des Ortszentrums hoher Wert gelegt.</p> <p>zu 3: Der Standort Blankenauer Straße ist geprägt durch Einzelhandelsnutzungen und die beiden bestehenden Discount-Lebensmittelmärkte (Aldi und Lidl) haben eine Versorgungsfunktion für Beverungen, die im EZHK berücksichtigt wird. Gleichwohl wird ein weiterer Ausbau des Standortes von Stadt + Handel aus folgenden Gründen kritisch gesehen: Der Standort Blankenauer Straße ist ein autoorientierter städtebaulich nicht integrierter Einzelhandelsstandort, der keine fußläufigen Kopplungseffekte mit dem Innenstadtzentrum aufweist. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum kann insbesondere für einen kleinen Ort als deutlich zu groß für etwaige fußläufige Austauschbeziehungen angesehen werden. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der für Fußgänger allenfalls bedingt attraktiven Zwischenbereichs zwischen dem in Rede stehenden Standortbereich und dem Ortszentrum. Aus Sicht von Stadt + Handel können schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum, bei einem Angebotsausbau des Standortes Blankenauer Straße bei weiteren Ansiedlungen von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel, nicht</p>
--	--

	<p>ausgeschlossen werden. Insbesondere auch eine aktive Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums würde damit erschwert. Innerhalb des Innenstadtzentrums bestehen Nahversorgungsstrukturen insb. im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogerieartikel, die eine wichtige Rolle für die Funktion des Innenstadtzentrums ausfüllen und bei einem Ausbau des Standortes Blankenauer Straße gefährdet wären.</p> <p>Insgesamt wird <u>kein Anpassungsbedarf</u> des Konzeptes gesehen.</p>
<p><b>Nr. 7: Kabjoll- Grundstücks- und Beteiligungs- GmbH &amp; Co. KG, Herr Ralf Göllner</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sieht sich durch das Gutachten in dem Standpunkt bestätigt, dass die Innenstadt durch Verlagerung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes (Rewe-Markt) massiv geschwächt wird.</li> <li>5. Unternehmen sieht eine Verlagerung des Aldi und Rewe-Marktes an die Dalhauser Straße kritisch und befürwortet die im Konzept getroffenen Aussagen diesbezüglich.</li> <li>6. Bei Verlagerung des Aldi und Rewe-Marktes wird befürchtet, dass mittelfristig nicht nur die Ansiedlung des Rewe/Aldi-Marktes, sondern ein Zuzug weiterer Bekleidungs- und Schuhläden vollzogen wird. Dies würde sich zusätzlich negativ auf die Innenstadt auswirken.</li> <li>7. Teilt die Besorgnis nicht, dass das Gelände der Firma Vogt und Dr. Bering zur Industriebrache wird, da es nach ihren Informationen bereits Interessenten für einige Teilflächen gibt.</li> </ol>	<p>zu 1-4: Die Anmerkungen der Kabjoll- Grundstücks- und Beteiligungs-GmbH werden aufgenommen. Handlungserfordernisse ergeben sich daraus bzgl. des Einzelhandelskonzeptes nicht.</p> <p>Insgesamt wird <u>kein Anpassungsbedarf</u> des Konzeptes gesehen.</p>

<p><b>Nr. 8: Gustav Meister GmbH, Manfred Meister</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betrieb plant eine Verlagerung in das Gewerbegebiet, Kiesweg 5 in Beverungen.</li> <li>2. Der Alte Standort an der Blankenauer Straße 5 soll baulich und energetisch saniert werden und könnte anderen Betrieben zur Verfügung gestellt werden.</li> <li>3. Aldi Nord hat bereits Interesse bekundet und könnte somit die Verkaufsfläche auf 799 m<sup>2</sup> steigern.</li> <li>4. Da der Standort nur ca. 50 Meter vom bestehenden Aldibetrieb entfernt liegt, wäre eine Standortneuansiedlung nicht nötig. Es würde lediglich eine „Verschiebung“ stattfinden.</li> </ol>	<p>zu 1-2: Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für den in Rede stehenden Standort Blankenauer Straße 5 ein Sonderstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel im Sinne der Beverunger Sortimentsliste (vgl. S. 110 ff.). Einer Nachnutzung durch Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentrenrelevantes Sortiment als Hauptsortiment führen, steht demnach nichts entgegen.</p> <p>zu 3-4: Eine Verbesserung der Standortrahmenbedingungen des Aldi Marktes am Standort ist aufgrund der Rolle des Marktes für die Nahversorgung grundsätzlich zur Sicherung des Marktes denkbar. Bei einer standortnahen Betriebsverlagerung sollte vertraglich gewährleistet werden, dass das derzeitige Bestandgebäude nicht durch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel nachgenutzt wird und schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Beverungens nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Formulierung im Einzelhandelskonzept wird diesbzgl. klarer gefasst (bspw. die Ansiedlungsleitsätze).</p>
<p><b>Nr. 9: Kreis Höxter - der Landrat, Michael Engel</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die im Entwurf getroffenen Aussagen zum Biokaufhaus sind aufgrund des Urteils des OVG zu überdenken.</li> <li>2. Eventuell sollten im Kapitel 6.5 noch Aussagen zu Tankstellenshops und Kiosken getroffen werden, da diese zentrenrelevante Sortimente führen, oftmals aber an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu finden sind (Seite 117 f.).</li> <li>3. Die Sortimentsliste sollte überarbeitet werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waschmittel taucht als nahversorgungsrelevant auf</li> <li>• Angelbedarf taucht als „zentrenrelevant“ und „nicht</li> </ul> </li> </ol>	<p>zu 1: Das Urteil des OVG NRW vom 6. September 2011 bezieht sich auf den Einzelhandelsausschluss im Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Beverungen. Die Festsetzung wird aufgrund der fehlenden bzw. unzureichenden städtebaulichen Begründung (bspw. unter Berücksichtigung eines Einzelhandelskonzeptes) vom Gericht als unzulässig erachtet. Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept hat die Stadt Beverungen eine Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet und für eine hinreichende städtebauliche Begründung zur Steuerung gem.</p>

<p>zentrenrelevant“ auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Matratzen, Briefmarken und Münzen, Elektroinstallationsmaterial, Geschenkartikel, KFZ, u. a. sind nicht explizit aufgelistet (s. Anlage Sortimentsliste).</li> </ul>	<p>§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Als planerische Zielsetzung für den Einzelhandel und zum zukünftigen Schutz und zur Weiterentwicklung der Zentrenstruktur Beverungens ist eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes bzgl. des Biokaufhauses nicht zu empfehlen.</p> <p>zu 2: Tankstellenshops und Kioske stellen eine besondere Form des Einzelhandels dar. Kioske können regelmäßig im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan zugelassen werden, ohne dass die Entwicklungsziele des Konzeptes unterlaufen werden. Für die Einzelfallbewertung ist auf das Prüfschema für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment verwiesen (vgl. S. 121).</p> <p>zu 3: Der Sortimentsbereich Angelbedarf ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingestuft und ist in der Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente als Untersortiment in entsprechenden Warengruppen ausgeschlossen (z. B. Waffen/ Jagdbedarf – ohne Angelbedarf). Für die Erstellung der Sortimentsliste wurde das Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes verwendet, um eine genaue Zuordnung der Sortimente zu gewährleisten. Die jeweilige Nummer im Warengruppenverzeichnis wurde entsprechend dargestellt. So finden sich bspw. Matratzen in der Warengruppe Bettwaren wieder. Geschenkartikel wurde nicht als eigenständiges Sortiment erfasst, da eine hinreichende Bestimmtheit dieses Sortiments nicht gegeben ist. Artikel, die als Geschenkartikel aufgefasst bzw. verschenkt werden könnten, wurden den entsprechenden Warengruppen zugeordnet (z. B. Bücher, Glas/ Porzellan/ Keramik, usw.).</p> <p>Insgesamt wird <u>kein Anpassungsbedarf</u> des Konzeptes gesehen.</p>
---	---

**Nr. 10: Kreisstadt Höxter, Technischer Beigeordneter Dardo Franke**

1. Auf den Seiten 123, 127, 128 ist schlüssig dargelegt, dass die Ausschöpfung der Randsortiments- bzw. Handwerkerprivilegsfläche mit bis zu 800 m<sup>2</sup> pro Betrieb in einem deutlichen Missverhältnis zu den meisten zentrenrelevanten Angeboten in zentralen Versorgungsbereichen stünde. Eine Schädigung des innerstädtischen Einzelhandels wäre hier zu erwarten. Es fehlt die daraus abgeleitete Einzelsortimentsbeschränkung im Leitsatz V (Handwerkerprivileg), in Leitsatz IV (Randsortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) wird lediglich eine Orientierung „an der Struktur im Innenstadtzentrum“ angesprochen. Auch wenn interkommunale Auswirkungen eher unwahrscheinlich sind, empfiehlt sich doch ein interkommunales Vorgehen. Die Stadt Höxter hat in ihrem Einzelhandelskonzept aus Gründen des Zentrumsschutzes die Verkaufsflächen des Handwerkerprivilegs auf max. 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb beschränkt. Die Einzelsortimentsbegrenzung sollte auf deutlich unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente nichtzentraler Verkaufsstätten bzw. für zentrenrelevante Sortimente der Handwerkerprivilegsverkäufe in Leitsätzen verankert werden.
2. Höxter wird im Gutachten als Oberzentrum bezeichnet, ist allerdings Mittelzentrum (Seite 30).

zu 1: Die in den Leitsätzen IV und V genannten 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind als Obergrenze zu verstehen. Grundsätzlich wird empfohlen, dass sich sowohl die Ansiedlung von zentrenrelevantem Sortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als Randsortiment (Leitsatz IV) als auch die Ausübung des Handwerkerprivilegs (Leitsatz V) an der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt Beverungens orientiert. Grundlage zur sortimentspezifischen Ableitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevantes Sortiment bietet die Tabelle 26 im Anhang des Einzelhandelskonzeptes. Gerade in Hinblick auf die kleinteilige Struktur des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt Beverungens ist daher für die zentrenrelevanten Sortimente eine Ansiedlung von i. d. R. deutlich unter der Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisierbar (vgl. Anhang S. II). Von weiteren pauschalen Verkaufsflächengrenzen unterhalb von 800 m<sup>2</sup> wurde abgesehen, da diese sich aus den gesetzlichen Grundlagen zur Einzelhandelssteuerung und der aktuellen Rechtsprechung nicht ableiten lassen.

zu 2: Das Konzept wird dahingehend redaktionell geändert.