

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

Herrn Michael Baier

Gemeinde Nordkirchen
Fachbereich 3 – Bauen, Planung und Umwelt
Bohlenstraße 2
59394 Nordkirchen

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

Per Email: michael.baier@gemeinde.nordkirchen.de

26. Juni 2020

5. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet V“ im Ortsteil Nordkirchen
hier. Stellungnahme der IHK Nord Westfalen vom 22. April 2020
Angebot

Sehr geehrter Herr Baier,

im Rahmen ihrer o. a. Stellungnahme hat die IHK Nord Westfalen bemängelt, dass die bisherigen Aussagen unseres Gutachtens mit Blick auf mögliche Auswirkungen insbesondere auf Nachbarkommunen nicht ausreichen. Die IHK bestätigt in ihrer Stellungnahme unsere Ausführungen, dass es sich bei dem Vorhaben um ein kleinflächiges Vorhaben handelt und somit die Ziele und Grundsätze des LEP NRW nicht beachtet werden müssen. Jedoch verlangt sie eine differenziertere Auseinandersetzung mit den möglichen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Nachbarkommunen, hier insbesondere Selm, Ascheberg, Lüdinghausen und Senden. Dies auch deshalb, weil es sich bei Senden und Ascheberg um zentrenrelevante Sortimente handelt, während Lüdinghausen und Selm diese als nicht-zentrenrelevant im Rahmen ihrer kommunalen Einzelhandelskonzepte eingeordnet hat.

Die folgende überschlägige Betrachtung macht deutlich, dass relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den vier Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind. Somit ist auch ein

Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen durch das Verlagerungsvorhaben in Nordkirchen auszuschließen.

Vergleichbar den Annahmen in der IHK Stellungnahme gehen wir von folgenden Grundwerten aus:

- Pro-Kopf-Kaufkraft für Fahrräder: 65 Euro / Jahr (40% von der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping in Nordkirchen für das Jahr 2019 = 161 Euro)
- Bei einer Einwohnerzahl von 10.100 für Nordkirchen ergibt sich eine Kaufkraftpotenzial in der der Gemeinde von rd. 657.000 .000 Euro / Jahr
- Bei einer geschätzten Flächenproduktivität von maximal 1.800 Euro/qm Verkaufsfläche ergibt sich ein geschätzter Jahresumsatz von rd. 1,26 Mio. Euro.
- Maximal 80% des Umsatzes kann durch die gemeindeeigene Kaufkraft realisiert werden. Dies entspricht einem Umsatzanteil von 525.000 Euro/Jahr. Der verbleibende Umsatzanteil (735.000 Euro/Jahr) muss daher mit Kaufkraft aus umliegenden Kommunen erzielt werden.
- Realistischerweise ist davon auszugehen, dass maximal zwei Drittel des verbleibenden Umsatzes aus den unmittelbaren Nachbarkommunen Selm, Ascheberg, Lüdinghausen und Senden stammen wird. Dies entspricht einem Umsatz von 485.000 Euro/Jahr. Bezogen auf das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den vier Kommunen entspricht das einem Anteil von 8%.
- Bei einer angenommenen etwaigen Gleichverteilung der Umsatzherkunft auf den vier Nachbarkommunen beträgt der Kaufkraftanteil für beiden Kommunen Ascheberg und Senden (Fahrräder als zentrenrelevant eingeordnet) jeweils rd. 121.000 Euro.
- In Senden existiert derzeit noch ein Fahrradanbieter im zentralen Versorgungsbereich. Dieser bindet (bei gleichen Annahmen wie für Nordkirchen) rd. ein Drittel des eigenen sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials (rd. 1,4 Mio. Euro); der Rest fließt an andere Standorte ab. Im Falle einer Realisierung des Marktes in Nordkirchen verbliebe somit immer noch genügend Kaufkraftpotenzial – entweder für die Erweiterung des bisherigen Anbieters oder auch für die Ansiedlung eines zusätzlichen Anbieters.
- In Ascheberg existieren derzeit drei Fahrradanbieter, die jedoch alle ihre Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt haben. Diese binden (bei gleichen Annahmen wie für Nordkirchen) rd. 80% des eigenen sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials (rd. 1,1 Mio. Euro). Somit ist auch hier der geplante Markt in

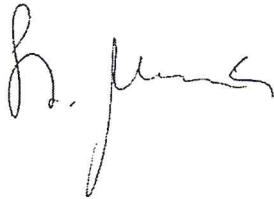
Nordkirchen rechnerisch nicht darauf angewiesen, seinen Umsatz durch Umsatzumverteilungen aus dem Bestand in Ascheberg zu erzielen.

- Zudem ist bei den vorstehenden Berechnungen noch zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine komplette Neuansiedlung, sondern vielmehr um eine Verlagerung inkl. Vergrößerung der Verkaufsfläche handelt. Somit stellen die neu hinzutretenden Umsatzherkünfte nur einen Teil (ca. 60%) der o. a. Zahlen dar.
- Aus den vorstehenden Berechnungsschritten ergibt sich zudem, dass auch bei einer Überschreitung des zu erwartenden jährlichen Umsatzvolumens im Verhältnis zu örtlichen sortimentsspezifischen Kaufkraft (Kongruenz) aufgrund der Geringfügigkeit der ermittelten Zahlen die jeweilige landesplanerische Funktion der Nachbargemeinden in keinsten Weise gefährdet ist.

Ich hoffe, dass Ihnen diese konkretisierenden Aussagen weiterhelfen werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen



Stefan Kruse