

Stadt Lünen
Bürgermeister
Jürgen Kleine-Frauns
Willy-Brandt-Platz 1

44532 Lünen

Lünen, den 28. Juni 2018

"Anregungen und Beschwerden"

gemäß § 24 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
fristwährend gemäß Hauptsatzung der Stadt Lünen vom 31.10.2014, § 12, Abs. 5

Thema:

Antrag auf Revidierung der Ablehnung der Aufnahme eines Nahversorgungskonzeptes in den Bebauungsplan Lünen Nr. 223 "Wethmar- Ost"

Zur Antragsbegründung:

Die Vertretung der Siedlergemeinschaft Wethmar Mark e.V. hat sich mit der Bebauungsplan-aufstellung gem. VL 43/2017 beschäftigt, mit der die Aufnahme einer Nahversorgungskonzeption verworfen wurde.

Der Grundgedanke der zur Ablehnung führte war ein Szenario, das die mögliche Existenzgefährdung des NETTO-Einzelhandelsstandortes an der Münsterstraße beinhaltete.

Neben diesem "rationalen" (und falschen — siehe nachfolgende Ausführungen) Gedankengang fühlen sich die Ortsansässigen des Stadtteils vernachlässigt und z. B. gegenüber den Anwohnern des Neubaugebietes "Lüner Heide" zurückgesetzt.

Dort wurde mit Etablierung des Neubaugebietes ohne Zögern ein neuer Nahversorgungsstandort an der Cappenberger Straße eingerichtet.

Die Ablehnung der Planung eines Nahversorgungsstandortes in Wethmar-Ost begründet sich (fast) allein auf eine "Auswirkungsanalyse" der BBE Handelsberatung aus dem März 2017.

Zu dieser "Auswirkungsanalyse" ist folgendes festzuhalten:

Die Darstellung einer "Umverteilung von Umsätzen" der im Nahbereich ansässigen Lebensmittelversorger für eine **Supermarktansiedlung** sieht laut "Analyse" so aus:

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz	Umsatzumverteilung	Umverteilung
SUPERMARKT	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatz
Nahbereichszentrum Münsterstraße (Wethmar)	4,1	0,5	12
Nahbereichszentrum Cappenberg Straße (Nordlünen)	12,8	1,5	12
Sonstige Standorte (v.a. Lidl, Getränke Oase Schützenstraße)	5,8	0,3	5

Für eine Ansiedlung eines **Discounters** stellt die "Analyse" es so dar:

Nahbereichszentrum Münsterstraße (Wethmar)	4,1	0,6	15
Nahbereichszentrum Cappenberg Straße (Nordlünen)	12,8	0,8	6
Sonstige Standorte (v.a. Lidl, Getränke Oase Schützenstraße)	5,8	0,5	9

Als kritisch, bis hin zur Standortgefährdung, wird bei einer Versorgungsetablierung in Wethmar-Ost in beiden Varianten ein **angenommener Umsatzabzug** vom NETTO-Markt Münsterstraße angeführt (siehe Markierungskreis).

Umsatzumverteilungen für die anderen Standorte werden als verkraftbar bezeichnet!

Die als Fakten ermittelten Zahlen der "Auswirkungsanalyse" sind von den Autoren aufgrund von Schätzungen, Kaufkraftkennziffern und statistischen Zahlenmaterials abgeleitet (siehe Seite 5 des Berichtes).

Nun ist aber nicht nur den Ortsansässigen bekannt, dass der als schützenswert und gefährdet eingestufte NETTO-Markt spezifische Besonderheiten aufweist.

Erstens ist der Markt den neukonzeptionellen Ausrichtungen der Lebensmitteldiscounter in Bezug auf die Betriebsflächengröße nicht mehr adäquat.

Also kann jederzeit aus diesem Grund eine (bereits des Öfteren kolportierte) Schließung des Marktes mit dem völligen Wegfall der Nahversorgung im Bereich Münsterstraße/Wethmar eintreten (analog der erlebten Schließung des PLUS-Marktes an der Cappenberger Str. nach der Filialübernahme durch NETTO).

Eine Bestandsgarantie wird die NETTO-Zentrale sicherlich NICHT abgeben.

Zweitens vereinnahmt dieser Markt seinen bisherigen Umsatz gemäß Ortsbeobachtung fast allein aus dem Einzugsbereich "Viktoriasiedlung" zwischen Münsterstraße und Westfaliastraße im Süden und der Ansiedlung zwischen Münsterstraße und Bahndamm im Norden.

Auf die mit hohem Migrationsanteil versehene Käuferschicht des Einzugsbereiches ist auch das Warensortiment ausgerichtet.

Der Konsumentenanteil aus dem Einzugsbereich Wethmar ist in der Praxis mikroskopisch klein.

Insgesamt ist der Markt darüber hinaus bereits jetzt mit weiteren spezifischen Problemen behaftet.

Das verdeutlicht sich z. B. an dem nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügendem Gemüse- und Obstbereich (hinsichtlich Sortiment, Präsentation und täglicher Verfügbarkeit) sowie der in zügigem Rhythmus immer wieder ausgetauschten Filialführung (Gründe?).

Die eingeeengten Gänge sind regelmäßig mit einzuordnender Ware verstellt, eine einladende, werbende Präsentation stellt dies nicht dar, eher wirkt dies auf potentielle Kundschaft abschreckend.

Auch aus diesen Gründen halten sich die angenommenen Käuferzahlen aus dem Einzugsbereich Wethmar in engen Grenzen.

Sicherlich sind diese spezifischen Merkmale des NETTO-Marktes **NICHT** ausreichend in die "Analyse" eingeflossen, die sich maßgeblich an statistischen Werten und Kennzahlen orientiert.

Zur Konkretisierung der tatsächlichen Zahlen bedürfte es einer aussagekräftigen Erhebung der Käuferschicht und der Wohnortbestimmung.

Zudem bleibt ein anderer Aspekt ebenfalls unberücksichtigt.

Gemäß dem 2. Sozialbericht der Stadt Lünen, ist der **Jugendquotient** in Wethmar mit **36,9%**, knapp hinter Gahmen, der höchste in den Lünen Stadtteilen.

D. h., dass in Wethmar Familien (Mütter, Kinder) leben, denen es unbedingt möglich sein sollte, ihre Lebensmittelversorgung mit kurzen Wegen zu verbinden.

Der Hinweis auf die Erreichbarkeit der Standorte REWE/Aldi an der Cappenberg Str. sowie Lidl in der Schützenstr. "durch wenige PKW-km" kann dem nicht gleichgestellt werden.

Des Weiteren ist unstrittig, das die Aufnahme der Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels in den Bebauungsplan Wethmar-Ost den **Handlungsempfehlungen des Nahversorgungskonzeptes** der Stadt Lünen (siehe Ausführungen in VL 43 / 2017) entspricht.

Als Fazit aus dem Vorangestellten bleibt festzuhalten:

- Die grundlegende Feststellung der Gefährdung des Standortes des NETTO-Marktes Münsterstraße durch eine Nahversorgung in Wethmar-Ost ist nicht realitätsbezogen und kann insoweit nicht maßgeblich für eine Ablehnung des Standortes sein.
- Für den Fall einer nicht auszuschließende Aufgabe des NETTO-Marktes in der Zukunft aus unternehmensbezogenen Gründen ist die Nahversorgung Münsterstraße Ost / Wethmar ohne eine Versorgungsansiedlung in Wethmar nicht mehr gegeben.
- Ein neuer Versorgungsstandort in Wethmar-Ost ist vollständig konform mit den Handlungsempfehlungen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Lünen.
- Der Jugendquotient des Stadtteils Wethmar spricht explizit für die Ansiedlung einer kurzläufigen Nahversorgung.
- Die Ablehnung eines Versorgungsstandortes in Wethmar-Ost ist zukunftsorientiert aufgrund dann mangelnder Flächen eine nicht wieder zu behebbende Fehlplanung der Stadtteilentwicklung.
- Die Nachfrage potenter Lebensmittelhändler, wie von Edeka, Penny und Norma, an einem Standort in Wethmar-Ost ist vorhanden.

Persönliche Abgabe im Bürgermeisterbüro am 29.06.2018

Seite 5 von 5

Insofern setzt die Siedlergemeinschaft Wethmar Mark e.V. und die anderen Bewohner des Stadtteils Wethmar auf die Weitsicht der am Stadtteilplanungskonzept Beteiligten, Verwaltung und ehrenamtliche politische Entscheidungsträger, die bisher angenommenen Planungsprämissen zu überprüfen und neu zu justieren.

Dies sollte dann die Einbeziehung eines Nahversorgungsstandortes in den Bebauungsplan Lünen Nr. 223 "Wethmar- Ost" plausibel und praktikabel machen.

Lünen, den 28. Juni 2018