

**Rat 11.02.08/Masterplan
Einzelhandel/Redebeitrag/Klaus Riepe**

Frau Bürgermeisterin, meine Damen und Herren,

Zur inhaltlichen Begründung unserer Position verweise ich auf die Ausführungen in unserem Antrag.

Sie machen deutlich, dass die Vorschläge des Masterplanentwurfs für Herbede – im Wesentlichen die Verschiebung der Zentrumsabgrenzung über die Wittener Strasse bei Einbeziehung des Gerberviertels - nicht nur den Einzelhandel betreffen, sondern das Gesamtprofil des Stadtteils aus unserer Sicht negativ beeinflussen werden.

Da der Masterplan in Bezug auf die Stadtplanung und -entwicklung keine bindende Wirkung haben wird – es sei denn im Sinne einer Planungsleitlinie und eines Ausschlusskriteriums für zentrenschädliche Ansiedlungen –, kann ich hier schon einmal ankündigen, dass die Auseinandersetzung um die zukünftige Nutzung des Gerberviertels – sollte den Empfehlungen des Masterplanentwurfs gefolgt werden - mit der Entscheidung über den Masterplan nicht beendet sein wird.

Obwohl es sich also in gewisser Weise heute um ein Vorgeplänkel handelt, ist die Beantwortung

der Frage wichtig, ob die Einschätzungen und Vorschläge des Masterplanentwurfs zum Stadtteil Herbede nachvollziehbar sind oder nicht.

Gestatten Sie mir deshalb folgende nur beispielhafte Anmerkungen zum Masterplanentwurf:

Der Masterplanentwurf beurteilt die Einzelhandelsentwicklung in Herbede in den letzten Jahren (S.260) als positiv. Er stellt fest, dass die Umsätze trotz zurückgehender Flächen gesteigert werden konnten. So weit, so bestens für Herbede.

Einziges Wermutstropfen aus Sicht des Masterplans: Das prognostizierte Defizit im Bereich der Lebensmittelversorgung. Der Masterplan geht von einem zu erwartenden Flächendefizit in der Größenordnung von ca. 800 bis 1400 qm im Lebensmitteleinzelhandel aus.

Wie kommt der Masterplan zu seiner Prognose?

Erste Voraussetzung: Die prognostizierte Entwicklung der Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel.

Unsere Einwände:

Es handelt sich um eine bloße Fortschreibung der Flächenentwicklung und wachsenden Flächenbedarfe im Lebensmitteleinzelhandel der letzten Jahre. Der Masterplan spricht (auf S. 264) von der „Anpassung an branchenübliche Dimensionierungen und Konzepte“.

Unterstellt werden dabei aktuelle betriebswirtschaftliche Flächenkalküle der konkurrierenden Unternehmensketten – und Edeka, ALDI etc. sind alles andere als „Tante-Emma-Läden“ -, die bei der Schärfe der Konkurrenz im Lebensmitteleinzelhandel versuchen, ihre zurückgehende Flächenproduktivität zu kompensieren und eben auch gegeneinander die knapper werdenden Renditen zu erhöhen.

In neueren Untersuchungen wird für Supermärkte von einem Flächenbedarf in der Größenordnung von 1500 – 2000 qm gesprochen. Selbstverständlich sind auch die Flächenansprüche von SB-Warenhäusern und Discountern gestiegen. Schließlich war ALDI in Herbede einer der Ersten, der beengte Verhältnisse monierte.

Es ist aus unserer Sicht offensichtlich, dass die hypertrophe Flächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel schädliche Auswirkungen auf die Stadt- und Stadtteilentwicklung haben würde, wenn

**Stadtplanung und Wirtschaftsförderung ihr
einfach hinterher liefern.**

Dies ist in der Vergangenheit in Witten (bei noch geringeren Flächenbedarfen als aktuell beansprucht) schon viel zu häufig geschehen und hat zu der vom Masterplan diagnostizierten leichten Überversorgung im Stadtgebiet geführt.

Das Hinterherlaufen wäre aber auch absurd, weil wir dann auf dem Sprung stünden, Stadt- und Stadtteilentwicklung dem Fetisch Lebensmitteleinzelhandel zu opfern.

Man muss nur die „branchenüblichen Dimensionierungen und Konzepte“ und die damit verbundenen Flächenbedarfe für die Stadt und die Stadtteile extrapolieren, um sich über die Unsinnigkeit eines solchen Vorgehens klar zu werden.

Bezogen auf Herbede: Das als aktuell hinreichende Bedarfsbefriedigung beschworene Gerberviertel und andere Flächen würden jetzt schon bei weitem nicht mehr ausreichen.

Die Stadt ist eben nicht in erster Linie Genehmigungsbehörde, sondern mit Stadtentwicklung, der damit verbundenen Orientierung am Gemeinwohl und der Entwicklung aller urbanen Qualitäten betraut.

Das heißt, sie muss steuernd und abwägend unter Berücksichtigung des sensiblen Nutzungsgeflechts der Stadt und der Stadtteile auch korrigierend und schützend eingreifen. Auf keinen Fall darf sie vor den Drohungen der Unternehmen in die Knie gehen.

Deshalb reicht aus unserer Sicht die beschriebene eindimensionale, auf wachsende Flächenbedarfe fixierte Betrachtung des Masterplanentwurfs nicht aus.

Unzureichend berücksichtigt werden dabei erwartbare Veränderungen der Rahmenbedingungen (z.B. Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, Rückgang der Zahl der Einwohner/Kunden, Stagnation bis Rückgang der Kaufkraft, demografischer Wandel mit Veränderung der Kundenbedürfnisse) und dadurch bedingte Anpassungszwänge für die Unternehmen (z.B. kleinere Betriebsgrößen).

Wie der reale Bedarf schließlich konkurrenzbedingt aussehen wird, ist aus der bloßen Fortschreibung der zurückliegenden Flächenansprüche sicher nicht zu erschließen. Dazu bedarf es einer vorausschauenden Betrachtung, die auch neue Trends, zu erwartende Marktberäinigungen und vor allem die konkreten Verflechtungen vor Ort berücksichtigt.

Was bleibt z.B. vom prognostizierten Flächendefizit übrig, wenn Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels angesichts der verschärften Verdrängungskonkurrenz vom Markt weichen und Altflächen frei werden?

Was, wenn kleinere, flexiblere Konkurrenten sich am Markt etablieren und den sich verändernden Bedarf befriedigen?

Üblichkeiten unterliegen bekanntlich der Veränderung, wie der Vergleich des Einzelhandelsgutachten von 1997 und des zur Entscheidung anstehenden Masterplanentwurfs zeigt.

Ob diese Üblichkeiten in den kommenden Jahren durchweg mit dem Anspruch auf größere Flächen verbunden sein werden, wagen wir zu bezweifeln.

Zweite Voraussetzung: Vom Masterplan wird in Zusammenhang der Sicherung der Lebensmittelgrundversorgung eine bestimmte Relation Einwohnerzahl/Bedarf zugrunde gelegt, die sich an Durchschnittswerten der Gesamtstadt und von Vergleichsstädten orientiert (Masterplan S. 67/68).

Unsere Einwände:

Herbede ist im Vergleich zu anderen Wittener Stadtteilen ein extrem dezentraler Stadtteil. Diese besondere Struktur ist vom Gutachter

nicht hinreichend berücksichtigt worden. Insofern kann nicht einfach die Einwohnerzahl (Masterplan S. 252: 14.270 Einwohner) in potentielle Kunden und Versorgungs- und Flächenbedarfe oder – entsprechend – Defizite umgerechnet werden.

Der Masterplan diagnostiziert für ganz Witten eine leichte Überversorgung im Vergleich zu Vergleichsstädten. (Masterplan S. 65) „Wie aufgezeigt, liegt die durchschnittliche Lebensmittelverkaufsfläche über den Werten der Vergleichsstädte“. Gleichzeitig wird (auf S. 260) für Herbede festgestellt: „Die vergleichsweise geringe Ausstattung mit Nahrungs- und Genussmittelverkaufsfläche lässt erkennen, dass Funktionen der Grundversorgung auch von anderen Stadtteilen übernommen werden“.

Das heißt: Herbeder kaufen eben nicht nur in Herbede, sondern auch bei Kaufland, Real und in anderen Stadtteilen und Städten ein (Buchholzer orientieren sich nicht nur zum Hammertal, sondern auch nach Hattingen/Blankenstein, Durchholzer und Bommerholzer nach Bommern, aber auch nach Sprockhövel etc.). Inwieweit ist das eine Unterversorgung?

Oder glaubt hier jemand ernsthaft, dass die Kunden bei der scharfen Preiskonkurrenz plus Werbung zum Einkauf in ihren jeweiligen Stadtteilen gezwungen werden können?

Darüber hinaus sind Pendlerinnen und Pendler- und davon dürfte es viele in Herbede geben – in ihrem Einkaufsverhalten nicht auf den Stadtteil fixiert.

Ich erinnere mich nicht, dass sich bei den diversen Bürgeranhörungen und Workshops zum Thema Rahmenplanung Bürgerinnen und Bürger Herbedes unterversorgt fühlten. Auch beim zurückliegenden Bürgerbegehren war von einem Gefühl der Unterversorgung nichts zu spüren.

Um es deutlich zu sagen: Wir halten die Unterversorgung für schlicht konstruiert, um die Akquisition einer umstrittenen Fläche zu legitimieren. Übrig bleibt auch hier wieder allein der unterstellte und von uns angezweifelte Flächenbedarf der Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels.

Zusammenfassend:

Die Aufhebung der bisherigen Zentrumsabgrenzung und die damit beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels im Gerberviertel würde aus unserer Sicht den empfindlichen, aber bisher erfolgreichen Branchen- und Nutzungsmix im Herbeder Zentrum gefährden, der die Basis für die positive Entwicklung der letzten Jahre war.

Es mag sein, dass die Gefährdung durch die Meesmannstrasse verkraftet würde, es mag aber auch nicht sein. Was, wenn nicht? Das Risiko eines Schadens ist aus unserer Sicht zu groß.

Sinnvoller ist es, als klare, steuernde Vorgabe die bisherige Zentrumsabgrenzung durch die Wittener Strasse beizubehalten und bei Bedarf Lösungen im Bestand zu suchen.

Das bedeutet eben nicht, eine Glocke über Herbede zu stülpen, um jedwede Veränderung zu unterbinden, sondern Vorsicht walten zu lassen. Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich insgesamt in einer kritischen Phase (Grenzen der Flächenhypertrophie) und Umbruchsituation.

Es besteht aus unserer Sicht keinerlei Notwendigkeit, Fehler der Vergangenheit durch den Ausgleich herbeigegutachteter imaginärer Defizite zu wiederholen und damit Potentiale für die Herbeder Stadtteilentwicklung zu verschenken.

Deshalb bitte ich Sie, unserem Antrag zuzustimmen.

Ich danke Ihnen.