



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Herrn Gunther König
Markt 2

49593 Bersenbrück

Friedrich-Ebert-Damm 311
D-22159 Hamburg
Telefon 0049 (0) 40-645577-0
Telefax 0049 (0) 40-645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 17. Juni 2011

Stellungnahme zum Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bersenbrück vor dem Hintergrund der Planung eines Fachmarktzentrums auf dem LNK-Gelände

Sehr geehrter Herr König,

gerne möchten wir kurz Stellung zu dem Sachverhalt beziehen, das geplante FMZ auf dem LMK-Gelände in Bersenbrück entspräche den Empfehlungen des von uns erstellten Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Bersenbrück aus dem Jahre 2005.

In einem Zeitungsartikel vom 16.6.2011 (Kreisblatt) sind folgende Aussagen bezüglich des Einzelhandelsentwicklungskonzepts verfasst worden:

- Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde festgestellt, dass Bersenbrück im Umland nur über eine geringe Attraktivität als Einkaufsstadt verfügt.
- Anhand einer Telefonumfrage konnte belegt werden, dass die fehlende Attraktivität in der mangelnden Angebotsvielfalt liege.
- Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wird die Empfehlung gegeben, die Angebotsvielfalt durch ein Kaufhaus- oder Einkaufszentrum zu erhöhen.

Grundsätzlich sei zunächst darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept im Jahre 2005 und damit vor gut sechs Jahren erarbeitet worden ist. In diesem Zeitraum können sich die Rahmenbedingungen, die Angebots- aber auch das Nachfrageverhalten geändert haben, so dass möglicherweise nicht mehr alle Befunde und Empfehlungen aus dem Konzept noch der Aktualität entsprechen.

Im Rahmen der damaligen telefonischen Haushaltsbefragung konnte festgestellt werden, dass das Einzelhandelsangebot der Stadt Bersenbrück grundsätzlich genügend gut ausgestattet ist (insbesondere im periodischen Bedarf), um als Einkaufsort mit der Funktion eines Grundzentrums für die Bevölkerung Bersenbrücks zu fungieren. Auch aus der Ange-

Geschäftsführer
Dr. Rainer P. Lademann
Dr. Pia Schneider-Lademann
Uwe Seidel

Commerzbank AG
BLZ 200 400 00
Konto 220 17 21

IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Hamburger Sparkasse
BLZ 200 505 50
Konto 1241 / 125 879

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 09/880/01376



botsperspektive konnte diese Einschätzung anhand der überdurchschnittlichen Verkaufsfächendichte je Einwohner bestätigt werden.

Zwar wurde in der Haushaltsbefragung auch festgestellt, dass das Einzelhandelsangebot für die Umlandbewohner eine deutlich geringere Anziehungskraft ausübt. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass Bersenbrück als Grundzentrum auch nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion für das Umland verfügt. Als Konkurrenzstandorte wurden vor allem die höherrangigen Orte Quakenbrück und Osnabrück benannt, denen jedoch auch eine raumordnerisch umfassendere Versorgungsfunktion zuzuschreiben ist. Dennoch weist die damals ermittelte Zentralität von ca. 200 % darauf hin, dass erhebliche Nachfragezuflüsse aus dem Umland in Richtung Bersenbrück bestehen bzw. die Umlandkunden einen erheblichen Anteil an den generierten Einzelhandelsumsätzen in Bersenbrück ausmachen.

Die Befragten sahen in der Tat die geringe Angebotsvielfalt in Bersenbrück als wesentliche Schwäche des Einzelhandelsstandorts an. Aus Verbrauchersicht wurde dabei eine Ausweitung des Angebots z.B. über Kaufhäuser oder Einkaufszentren als eine der wesentlichen Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung angeführt. Dabei handelt es sich jedoch um eine Anregung von den Verbrauchern, die von den Gutachtern in die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Bersenbrück so nicht übernommen worden ist.

Vielmehr haben Dr. Lademann & Partner empfohlen, den Expansionsrahmen für künftige Einzelhandelsentwicklungen (insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente) auf die Innenstadt zu fokussieren, da der Anteil der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche in Bersenbrück zu gering ausgeprägt ist. Hierfür wurden im Rahmen des Gutachtens Flächenpotenziale ermittelt und dargestellt, die für Neuansiedlungen in Betracht zu ziehen sind. Bezüglich der Gewerbegebietslagen heißt es im Einzelhandelsentwicklungskonzept:

„Neben dem eher kleinteiligen, shoppingorientierten, beratungsintensiven Einzelhandelsangebot der Innenstadt kommt den Agglomerationen Industriegebiet West und Gewerbegebiet West die Funktion als Standorte für die autoorientierte Massenversorgung („Lastkauf“) i.S. des Versorgungseinkaufes zu. D.h. das Profil soll hier auch zukünftig auf den rein versorgungsorientierten Einkauf typischer ‚Kofferraumsortimente‘ ausgerichtet sein. Im Sinne eines Destinationseffektes ist darauf abzielen, die Sogkraft des dortigen Angebotes für den innerstädtischen Einzelhandel fruchtbar zu machen. Insgesamt erscheint jedoch ein Ausbau dieser Standorte angesichts des begrenzten tragfähigen Flächenrahmens nicht sinnvoll. Vielmehr sollten die Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet West v.a. dem gewerblichen Sektor und weniger dem Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden.“



Wir hoffen Ihnen mit dieser kurzen Stellungnahme behilflich sein zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Seidel Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH