

öffentliche Mitteilungsvorlage

| | | |
|--|---------------------|--|
| Organisationseinheit Fachbereich Stadtplanung | Datum 28.10.2008 | Drucksachen-Nr. 363/2008 1. Erg. |
|--|---------------------|--|

| | |
|--|---------------------------------------|
| ↓ Beratungsfolge Planungsausschuss | ↓ Sitzungstermin 13.11.2008 |
|--|---------------------------------------|

Tagesordnungspunkt:

**Ansiedlung eines Einkaufszentrums auf der Fläche "Eickhoffstraße/ Friedrich-Ebert-Straße/ Kaiserstraße/ Strengerstraße":
Stellungnahme zur Wirkungsanalyse für das geplante Einkaufszentrum**

| | | | | |
|---------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--|
| Personelle Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> X | Nein | <input type="checkbox"/> | Ja |
| Art | | Im Zeitraum/ab Zeitpunkt | | Anzahl der Stellen und Bewertungen |
| Finanzielle Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> X | Nein | <input type="checkbox"/> | Ja |
| Art | | Im Zeitraum/ab Zeitpunkt | Haushaltsbelastung Euro | Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung |
| Beschlusskontrolle | <input checked="" type="checkbox"/> X | Nein | <input type="checkbox"/> | Ja |
| Falls ja: | | | | |
| Verantwortlicher Fachbereich: | | Umsetzung bis zum: | | |

Erläuterungen:

Die Stadt Gütersloh hat die GfK Geomarketing beauftragt, eine Wirkungsanalyse für das geplante Einkaufszentrum in der Innenstadt von Gütersloh zu erstellen. Dieses Gutachten wurde im Planungsausschuss am 16.10.2008 vorgestellt und diskutiert (vgl. Drucksachen-Nr. 363/ 2008).

Bezug zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh

Im Vergleich zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand September 2008), welches vom Büro Junker und Kruse im Auftrag der Stadt Gütersloh erarbeitet und in den letzten Monaten diskutiert wurde, ergeben sich Übereinstimmungen in mehreren grundlegenden Aussagen, die damit bestärkt werden. Dies betrifft z.B. für die Innenstadt die positive Gesamteinschätzung, die quantitative und qualitative Ausstattung, die Abgrenzung des Zentrums und damit auch die Bewertung des Standortes Wellerdiek (innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, aber in Randlage), die Forderung nach einer stärkeren Vernetzung der Einkaufslagen sowie für den gemischtstädtischen Einzelhandel ein rechnerisches Nachholpotential vor allem im Bereich der periodischen Güter (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege) sowie für den aperiodischen Bedarf bei Möbel/ Einrichtungsbedarf/ Haus- und Heimtextilien (vgl. GfK-Gutachten, S. 65ff).

Unterschiede lassen sich auf verschiedene methodische Ansätze zurückführen. So ist z.B. ein Vergleich der Markteinzugsgebiete im GfK-Gutachten mit dem Einzugsgebiet im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgrund unterschiedlicher Herleitung (rechnerisch bei GfK bzw. basierend auf einer Kundenherkunftsbefragung bei Junker und Kruse), Zielrichtung (Einzugsgebiet für den Innenstadthandel bei GfK bzw. gesamtstädtischer Handel bei Junker und Kruse) und Relevanz für die folgenden Aussagen (sehr hoch bei GfK, für sich stehend bei Junker und Kruse) nicht zulässig. Die Gründe für die ermittelten unterschiedlichen Verkaufsflächen bei den Zahlen des gesamtstädtischen Einzelhandels sind im GfK-Gutachten dargelegt worden (vgl. GfK-Gutachten, S. 43f).

Wertung der zentralen Aussagen im GfK-Gutachten

Eine wesentliche Aussage des GfK-Gutachtens ist, dass ein Einkaufszentrum mit 20.000 m² Verkaufsfläche auf dem Wellerdiek-Areal nicht mehr innenstadtverträglich ist, da es zu sehr hohen Umsatzumverteilungen und damit schädlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Einkaufslagen käme (vgl. GfK-Gutachten, S. 116). Diese Aussage ist nachvollziehbar und demnach ist ihr voll und ganz zuzustimmen.

Für ein kleineres Einkaufszentrum mit 17.000 m² Verkaufsfläche auf dem Wellerdiek-Areal kommt das GfK-Gutachten zu dem Schluss, dass die innerstädtischen Umverteilungsquoten als noch vertretbar angesehen werden (ebd.). Diese Folgerung kann aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für den Gütersloher Innenstadthandel (insgesamt bei 9,5 %, für Bekleidung/ Textilien und Schuhen/ Lederwaren bei 12,5 % sowie für den Haushalts- und persönlichen Bedarf bei 11,1 %; vgl. GfK-Gutachten, Tabelle 15 S. 92 und Tabelle 16 S. 93) auch kritischer bewertet werden. Die getroffenen optimistischen Annahmen (z.B. hinsichtlich der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung und der Marktgebietsausdehnung) sowie die weitgehende Ausreizung der dargestellten Entwicklungsspielräume im gesamtstädtischen Gütersloher Einzelhandel legen eine zurückhaltendere Einschätzung der attestierten Innenstadtverträglichkeit nahe.

Hierauf wurde bereits in der Arbeitskreis-Sitzung zum GfK-Gutachten am 01.10.2008 seitens der Teilnehmer hingewiesen. In den vorliegenden Stellungnahmen des Einzelhandelsverbandes OWL, der Karstadt Warenhaus GmbH und der Arbeitsgemeinschaft Gütersloher Innenstadt werden noch weitere Annahmen als nicht realistisch angesehen, so z.B. zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten für das geplante Einkaufszentrum mit dem Effekt, dass die Auswirkungen relativiert werden.

Erkenntnisse aus zwei aktuellen Forschungsprojekten zur Wirkung innerstädtischer Einkaufszentren („Auswirkungen innerstädtischer Shopping-Center auf die gewachsenen Strukturen der Zentren“ an der HafenCity-Universität Hamburg und „Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren“ des Deutschen Instituts für Urbanistik in Kooperation mit Rolf Junker vom Büro Junker und Kruse sowie Holger Pump-Uhlmann) sind ebenfalls geeignet aufzuzeigen, unter welchen Umständen solche Ansiedlungen überwiegend positive Auswirkungen haben können. Von diesen Empfehlungen sind einige zum jetzigen Zeitpunkt nicht überprüfbar, da das Gazit-Projekt noch nicht hinreichend konkret ist (z.B. die Anzahl der Stellplätze, die Anzahl der Geschäfte, die Auswirkungen auf das Stadtbild). Andere Kriterien (z.B. die Bevorzugung offener Center statt introvertierter Bauformen, die eindeutige räumlich-funktionale Einfügung sowie das Verhältnis der hinzukommenden Verkaufsfläche zum Bestand) bestärken die Vermutung, dass bei der Realisierung eines Einkaufszentrums mit 17.000 m² Verkaufsfläche auf dem Wellerdiek-Areal überwiegend negative Auswirkungen auf die Gütersloher Innenstadt zu erwarten sind.

Schlussfolgerungen zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Gütersloher Innenstadt

Ein Ergebnis könnte nun sein, dass der Empfehlung der GfK für ein Einkaufszentrum mit 17.000 m² auf dem Wellerdiek-Areal gefolgt wird. Alternativ könnten durch ein verändertes Projektvorhaben die Bedenken hinsichtlich der Innenstadtverträglichkeit weiter ausgeräumt werden. Das GfK-Gutachten gibt hierfür bereits einige Hinweise, so z.B. die geforderte bessere städtebauliche Integration durch die Einbeziehung des Eckgrundstücks Strenger-/ Eickhoffstraße in das Einkaufszentrum, die Verringerung der Gesamtverkaufsfläche und die Verringerung der Verkaufsflächen in den kritischen Sortimenten. Weitere Ansatzpunkte mögen die beiden o.a. Forschungsprojekte liefern. Ob sich für ein derart verändertes Projekt ein Investor finden ließe, kann zur Zeit nicht abgeschätzt werden. Ein zusätzlicher Punkt für die weitere Diskussion – der jedoch erst nach der Klärung der Verträglichkeit für den Gütersloher Einzelhandel ansteht – wäre die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Lagen der Nachbargemeinden und die Erzielung eines Konsens im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für OWL.

Letztendlich kann diese Diskussion jedoch ausbleiben, da als Kernaussage des GfK-Gutachtens der letzte Satz im Fazit gelten mag: „In jedem Fall ist festzustellen, dass eine parallele, aber auch zeitversetzte Umsetzung beider Projekte nicht realistisch ist“ (vgl. GfK-Gutachten, S. 120).

Denn unabhängig von der Frage, wie viel Verkaufsflächen sich im Projekt Stadtgalerie realisieren lassen und ob die dem Gutachten zugrunde liegende Projektbeschreibung umsetzbar oder die Einschätzung der GfK diesbezüglich zutreffend ist (vgl. GfK-Gutachten, S. 119f), bleibt die Schließung der Baulücke zwischen Kolbeplatz und Eickhoffstraße ein wesentlicher Baustein für die Innenstadtentwicklung. Dieses Ziel wird durch die Stadt Gütersloh seit langem verfolgt, was z.B. mit dem seit mehr als zehn Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 235Neu „Kolbeplatz“ und dem Masterplan Innenstadt aus dem Jahr 2002 dokumentiert wird. Die vorhandene Achse Hauptbahnhof/ CineStar/ ZOB über den Kolbeplatz zu den Fußgängerzonen Berliner Straße/ Berliner Platz/ Königstraße soll als Einkaufslage gestärkt werden – nicht zuletzt auch zur Sicherung der vorhandenen, bisher nicht optimal miteinander verknüpften Magnetbetriebe. Die voraussichtlichen Umsatzumverteilungseffekte der Stadtgalerie werden im GfK-Gutachten als nicht bedenklich bewertet (vgl. GfK-Gutachten, S. 119).

In Vertretung

Josef E. Löhr

Anlagenliste:
(keine)