

**Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Beckum, Neubeckum
- Ersteinschätzung -**

Im Auftrag:

Fa. Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 12. Juli 2013

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

1. Ausgangslage und Zielstellung

Die Fa. Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG plant die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Neubeckum.

Als Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens wird eine Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und dem Entwurf des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel eingefordert. Zudem ist zu überprüfen, ob die Kongruenz zum kommunalen Einzelhandelskonzept gegeben ist. Letztlich wird überprüft, ob die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Beckum und Umlandkommunen von der Ansiedlung geschädigt werden und welchen Beitrag das Vorhaben zur Optimierung der Nahversorgung und Zentrenbildung in Beckum, insb. Neubeckum leisten kann.

In der vorliegenden Ersteinschätzung wird zunächst die Ausgangslage in Stadtteil Neubeckum dargestellt. Darauf aufbauend wird eine erste absatzwirtschaftliche und landesplanerische Einordnung der Vorhabenplanung vorgenommen. Die abschließende städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit, insbesondere die konkreten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungsstrukturen, muss im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse detailliert nachgewiesen werden.

2. Absatzwirtschaftliche Einordnung der Vorhabenplanung

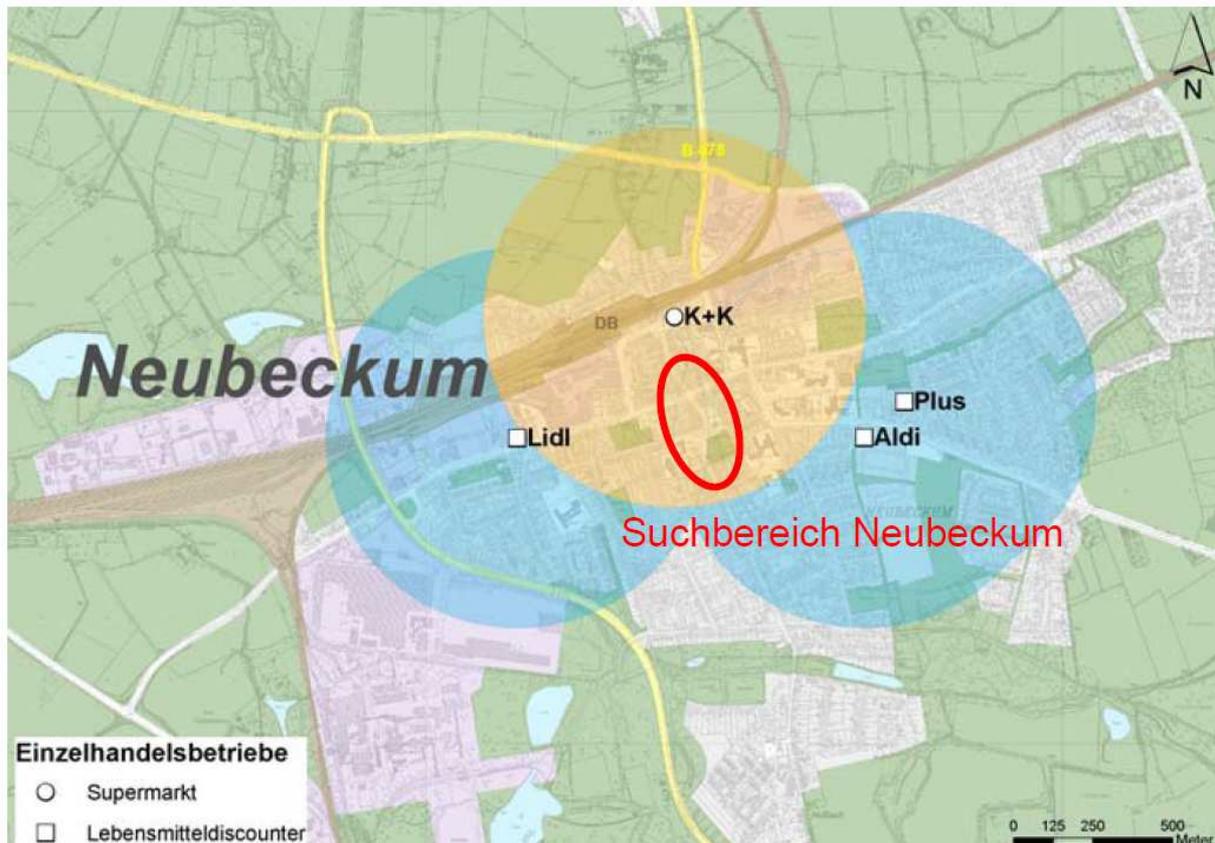
Ausgangslage im Stadtteil Neubeckum

Im Stadtteil Neubeckum, in welchem der Vorhabenstandort verortet ist, liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,35 m² leicht unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,4 m² VKF/ EW). Auch im Vergleich mit der gesamtstädtischen Verkaufsflächenausstattung in Beckum insgesamt (rd. 0,56 m² VKF/ EW) ist dieser Wert als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten.

Die Betrachtung des Betriebstypenmixes im Stadtteil Neubeckum zeigt, dass dieser als leicht discountlastig (1 Supermarkt, 3 Lebensmitteldiscounter) einzuschätzen ist. Der einzige bestehende Supermarkt (K+K) liegt im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Neubeckum.

Die folgende Abbildung stellt die räumliche Nahversorgung im Stadtteil Neubeckum sowie den gem. *Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum* (Junker und Kruse 2009) empfohlenen Suchbereich für die Neuansiedlung/ Verlagerung eines Lebensmittelmarkts zur Stärkung des Stadtteilzentrums dar.

Abbildung 1: Räumliche Nahversorgung im Stadtteil Neubeckum, Suchbereich



Quelle: Junker und Kruse 2009: S. 138.

Die Zentralität im Stadtteil Neubeckum liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 75 %. Der vor Ort getätigte Einzelhandelsumsatz in dieser Warengruppe liegt somit deutlich unter der lokal vorhandenen Kaufkraft. Kaufkraftabflüsse dürften insbesondere in Richtung des Kernorts und dort vor allem in Richtung des Sonderstandorts Grevenbrede (Kaufland) bestehen.

Die folgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, den getätigte Umsatz sowie die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dar.

Tabelle 1: Kaufkraft, Umsatz sowie Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Neubeckum (rd. 10.000 Einwohner)

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel*	21,4	16,0	75

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Junker und Kruse 2009, Stadt + Handel 2012, IfH 2013, Einwohnerdaten der Kommune; Werte gerundet;

* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Einordnung der Vorhabenplanung

Hinsichtlich der Vorhabenplanung kann Folgendes festgehalten werden:

- Die Größenordnung (1.500 m² Verkaufsfläche) des Ansiedlungsvorhabens erscheint für einen marktgerechten Vollsortimenter aus betrieblicher Sicht zunächst nachvollziehbar und entspricht den üblichen Flächenanforderungen von modernen Lebensmittelmärkten.
- In Vollsortimentsbereich kann ein Defizit im Stadtteil Neubeckum festgestellt werden. Das Vorhaben trägt somit zu einer Verbesserung der qualitativen Versorgung bei.
- Die derzeitige Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Neubeckum zeigt grundsätzlich Steigerungspotenzial. Insbesondere derzeit zum Sonderstandort Grevenbrede abfließende Kaufkraft kann im Stadtteil (zurück)gebunden werden. Dies ist im Sinne einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur durchaus begrüßenswert.
- Eine erste überschlägige absatzwirtschaftlichen Berechnung der künftigen Zentralitätswerte verdeutlicht, dass – auch unter Berücksichtigung der avisierten LIDL Erweiterung – der Umsatz im Stadtteil künftig die lokale Kaufkraft nicht oder nur unwesentlich überschreiten dürfte und demnach die Versorgungsstruktur im periodischen Bedarfsbereich insgesamt angemessen erscheint.
- Der Vorhabenstand liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ist im Rahmen des Einzelhandelskonzepts als Suchbereich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts empfohlen. Er wirkt als Magnetbetrieb und kann zu einer Stärkung des südlichen Bereichs des Stadtteilzentrums Neubeckum beitragen.
- Aufgrund der Systemähnlichkeit mit dem ebenfalls innerhalb des Stadtteilzentrums Neubeckum liegenden Lebensmittelmarkt K+K sind Verschiebungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht auszuschließen. Inwieweit hieraus städtebaulich

relevante Auswirkungen zu erwarten sind, gilt es im Rahmen der noch ausstehende konkreten Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen. Gleichwohl ist auch hier in einer Ersteinschätzung das im Stadtteil vorhandene Marktpotenzial für den Vollsortimentsbereich als ausreichend für den Betrieb zweier Vollsortimenter zu erachten. Allein in diesem Segment dürften rd. 8 bis 10 Mio. Euro Kaufkraft zur Verfügung stehen, von denen der K+K Markt aktuell weniger als die Hälfte binden dürfte.

3. Landesplanerische Einordnung der Vorhabenplanung

Der vorliegende Entwurf des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel enthält Ziele und Grundsätze, die im Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevant sind. Es erfolgt (soweit im Rahmen dieser Ersteinschätzung möglich) eine Einordnung des Vorhabens im Kontext des jeweiligen Ziels/ Grundsatzes:

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

→ Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort innerhalb eines ASB (vgl. Regierungsbezirk Münster).

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

→ Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Neubeckum.

3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

→ Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse muss nachgewiesen werden, dass negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

4. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Im Rahmen der Ersteinschätzung der in Rede stehenden Vorhabenplanung werden keine wesentlichen Punkte gesehen, die für eine Unverträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens sprechen.
- Insbesondere die konkreten Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind im Rahmen der ausstehenden konkreten Verträglichkeitsanalyse detailliert zu untersuchen.