

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes am Standort Am Roggenkamp 5 in Bergkamen

für die
Albany und Siag Gewerbe 1 GbR
Sophienstraße 19
10178 Berlin

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail freuen@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im September 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise4

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung.....4

1.2 Methodische Vorgehensweise.....4

2 Projektplanung und Projektdaten.....6

3 Standortseitige Rahmenbedingungen8

3.1 Makrostandort.....8

3.2 Mikrostandort.....12

4 Wettbewerbssituation15

4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in Bergkamen16

4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in Kamen.....18

4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse20

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen21

6 Auswirkungsanalyse.....25

6.1 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens25

6.2 Umsatzumverteilungseffekte27

6.3 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept
der Stadt Bergkamen.....30

6.4 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes32

7 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verkaufsflächenbestand nach geplanter Neuaufstellung	7
Abbildung 2:	Lage der Stadt Bergkamen und die zentralörtliche Gliederung.....	8
Abbildung 3:	Administrative Gliederung der Stadt Bergkamen	9
Abbildung 4:	Einwohner in der Stadt Bergkamen nach Stadtteilen	10
Abbildung 5:	Flächennutzungsplan Stadt Bergkamen.....	11
Abbildung 6:	Mikrostandort	12
Abbildung 7:	Projektareal und Standortumfeld (Fotos).....	13
Abbildung 8:	Relevante Wettbewerbsstandorte (Auswahl)	19
Abbildung 9:	Relevante Angebotssituation nach Standortlagen.....	20
Abbildung 10:	Einzugsgebiet	22
Abbildung 11:	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	24
Abbildung 12:	Aktuelle Marktanteile / Umsatzleistung Rewe Super-/ Getränkemarkt.....	25
Abbildung 13:	Zukünftige Marktanteile/ Umsatzleistung Rewe Super-/ Getränkemarkt.....	26
Abbildung 14:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens „Worst-Case“	29
Abbildung 15:	Regionalplandarstellung	32

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Albany und Siag Gewerbe 1 GbR (Berlin) plant, den an der Straße Am Roggenkamp 5 in Bergkamen ansässigen Rewe-Supermarkt mit Getränkemarkt neu aufzustellen und in diesem Zusammenhang die Verkaufsfläche von aktuell rd. 2.145 m² auf zukünftig rd. 2.485 m² zu erweitern.

Das damit großflächige Einzelhandelsvorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich „Am Roggenkamp“ und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. OV95 „Werner Straße / Kuhbach“, der dort eine MI-Fläche ausweist. Für das geplante Objekt wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, dass für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Bergkamen oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Gleichzeitig ist aufzuzeigen, dass das Neubauvorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in der Stadt Bergkamen sowie den nächstgelegenen relevanten Versorgungsstandorten im Umland. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation.
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Supermärkte) im Untersuchungsgebiet.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. Einzelhandelskonzept der Stadt Bergkamen¹).

¹ BBE, 2006

Die Prognose der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet,
- einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Untersuchungsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.²

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

² Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Projektplanung und Projektdaten

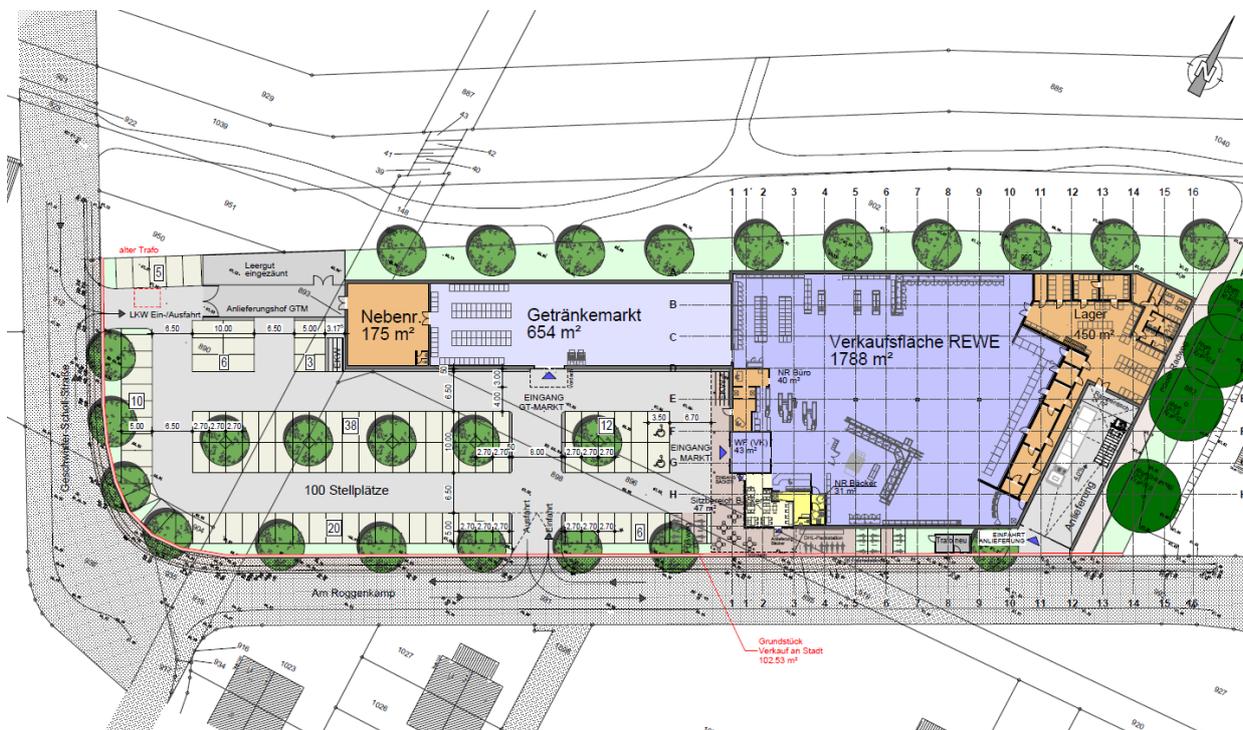
Am Standort „Am Roggenkamp“ im östlichen Kernstadtbereich von Bergkamen ist die Neuaufstellung des dort seit vielen Jahren ansässigen Verbundstandortes von Rewe- Supermarkt und Rewe-Getränkemarkt vorgesehen.³

Inklusive Bäckerei und gemeinsamen Vorkassenbereich verfügt der bestehende Rewe-Markt über eine Verkaufsfläche von 1.429 m². Der separat gelegene Getränkemarkt hat eine Verkaufsfläche von rd. 716 m², sodass sich der genehmigte Bestand auf rd. 2.145 m² summiert.

Aktuell befindet sich der Rewe-Supermarkt im Westen des Projektareals, während der Getränkemarkt eine Lage im östlichen Ende des Standortbereichs einnimmt. Zwischen den beiden Gebäudekörpern befindet sich eine gemeinsame Pkw-Stellplatzanlage mit rd. 100 Stellplätzen, die über einen zentral gelegenen Ein-/ Ausfahrtsbereich an den Straßenzug „Am Roggenkamp“ erschlossen wird.

Geplant ist, zunächst den Getränkemarkt abzureissen und an dieser Stelle den neuen Rewe-Supermarkt zu errichten. Währenddessen wird der bestehende Supermarkt mit eingeschränktem Parkplatzangebot weiterbetrieben, bis er in den Neubau umziehen kann. Danach wird der Altstandort des Rewe-Marktes abgerissen und die neue Stellplatzanlage sowie der neue Getränkemarkt errichtet.

Abbildung 3: Projektskizze



Quelle: Architekturbüro Bieber, 2021 (Entwurf Stand 16.09.2021)

³ Bevor der Standort 2012 von Rewe übernommen wurde, ist er in nahezu unveränderter Form vom Anbieter „Fruchtbörse Limberg“ betrieben worden.

Im Zuge der geplanten Neuaufstellung soll die Verkaufsfläche des Rewe-Supermarktes (inkl. Bäckerei und Vorkassenbereich) von aktuell rd. 1.430 m² auf zukünftig rd. 1.831 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei, Windfang und Vorkassenbereich) erweitert werden. Demgegenüber wird die Größendimension des Getränkemarktes mit zukünftig rd. 654 m² um rd. 60 m² geringer ausfallen als aktuell (rd. 716 m²).

In der Gesamtschau stellt sich das Planvorhaben demnach wie folgt dar:

Abbildung 1: Verkaufsflächenbestand nach geplanter Neuaufstellung

Sortiment	Bestand	Planung	Differenz
in m ²			
Rewe-Supermarkt (inkl. Bäckerei/ Vorkasse)	1.430	1.830	+ 400
Rewe-Getränkemarkt	715	655	- 60
Vorhaben gesamt	2.145	2.485	+ 340

auf 5 m² gerundete Werte; Rundungsdifferenzen möglich
 Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von Angaben Architekturbüro Bieber, 2021

Für das geplante Objekt wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

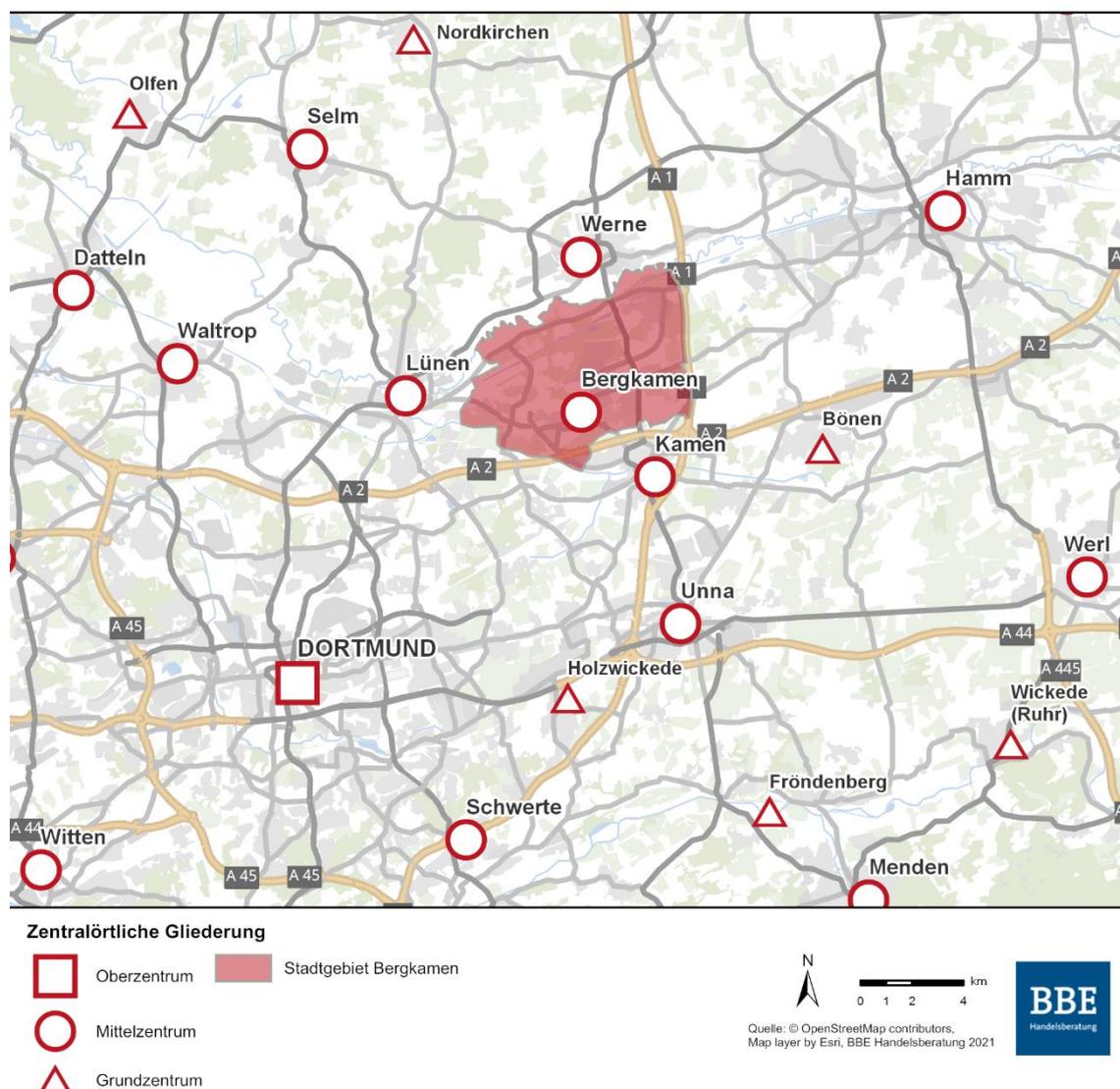
3 Standortseitige Rahmenbedingungen

3.1 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Stadt Bergkamen liegt am Rand des östlichen Ruhrgebietes in der Ballungsrandzone des Oberzentrums Dortmund und gehört dem Kreis Unna an. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist Bergkamen als Mittelzentrum ausgewiesen, sodass der Stadt eine überörtliche Versorgungsfunktion hinsichtlich Gütern des mittel- und teilweise langfristigen Bedarfs zukommt. Da im Umfeld ebenfalls ausschließlich Mittelzentren vorhanden sind, beschränkt sich die Versorgungsfunktion im Wesentlichen auf die Stadt Bergkamen.

Abbildung 2: Lage der Stadt Bergkamen und die zentralörtliche Gliederung



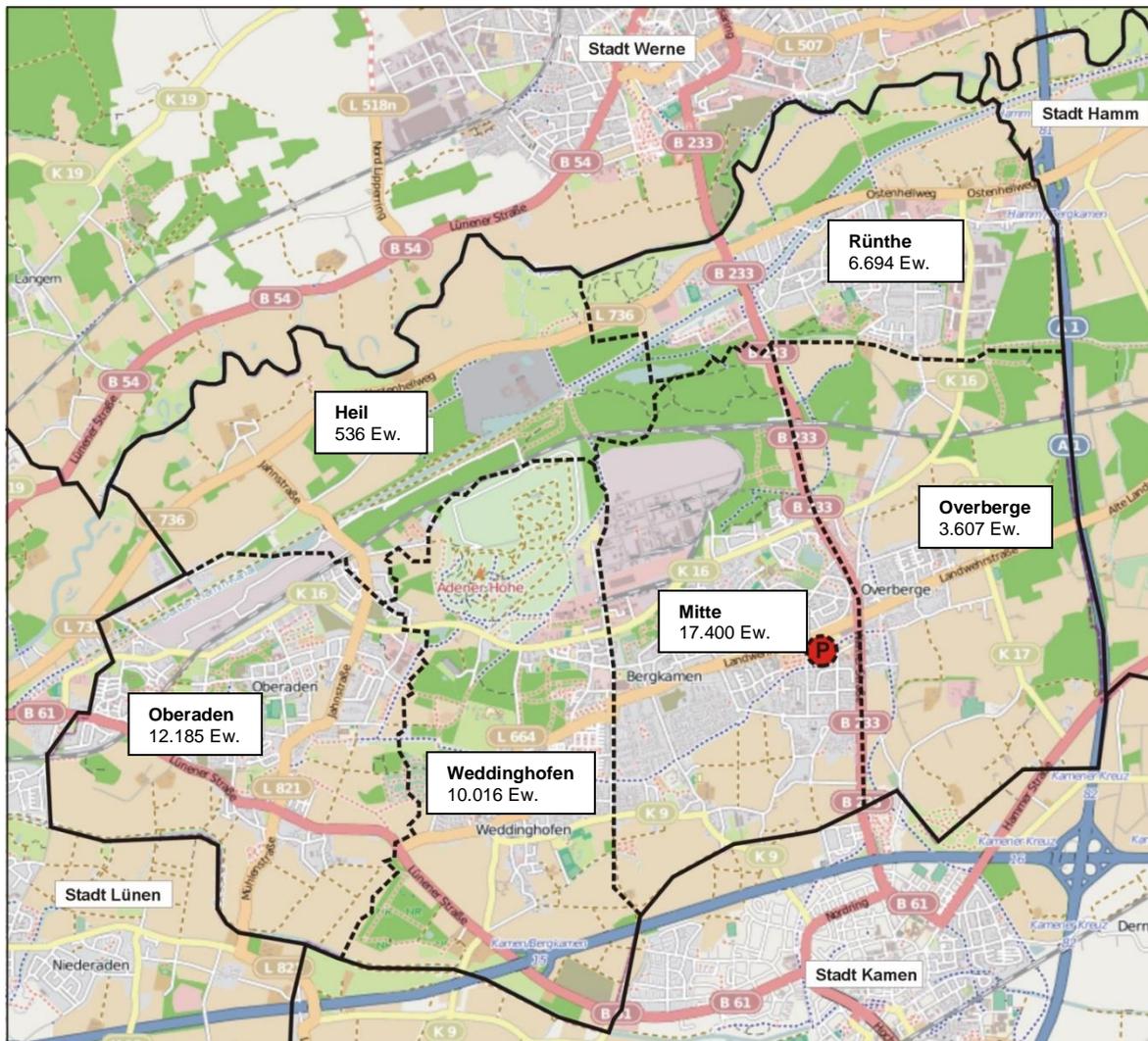
Quelle: Eigene Darstellung

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die südwestlich gelegene Stadt Dortmund. An das Stadtgebiet von Bergkamen grenzen die Städte Werne, Hamm, Kamen und Lünen an.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

In der Stadt Bergkamen leben aktuell rd. 50.440 Personen. Administrativ gliedert sich das Stadtgebiet von Bergkamen in die sechs Stadtteile Mitte, Oberaden, Weddinghofen, Rünthe, Overberge und Heil, die sich auf drei Siedlungsschwerpunkte verteilen.

Abbildung 3: Administrative Gliederung der Stadt Bergkamen



Quelle: Eigene Darstellung

Bevölkerungsschwerpunkt in der Stadt Bergkamen ist mit rd. 17.500 Einwohnern bzw. rd. 35 % der Gesamtbevölkerung der zentral gelegene Stadtteil Mitte, der mit den unmittelbar ineinander übergehenden Stadtteilen Weddinghofen und Overberge einen gemeinsamen Siedlungskörper bildet.

Abbildung 4: Einwohner in der Stadt Bergkamen nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	
	abs.	in %
Mitte	17.400	34,5
Heil	536	1,1
Oberaden	12.185	24,2
Overberge	3.607	7,2
Rünthe	6.694	13,3
Weddinghofen	10.016	19,9
Stadt Bergkamen	50.438	100

Quelle: Stadt Bergkamen, Stand: 31.12.2020, nur Hauptwohnsitze (Rundungsdifferenzen möglich)

Erreichbarkeit und Verkehr

Bergkamen verfügt über Anschlussstellen an die Bundesautobahnen A 1 (Köln – Bremen/ Hamburg) und A 2 (Köln – Hannover). Eine sehr gute Anbindung an das Fernstraßennetz ist somit gegeben. Zusätzlich besteht über die Bundesstraße B 233 eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die B 233 durchquert das Stadtgebiet von Bergkamen in Nord-Süd-Richtung und bindet Bergkamen an die Nachbarstädte Werne und Kamen an. Darüber hinaus sichern mehrere Landesstraßen die verkehrliche Erschließung des gesamten Stadtgebietes.

Der ÖPNV wird durch mehrere Buslinien gewährleistet, die das innerstädtische Gebiet erschließen sowie die Anbindung an die Nachbarstädte herstellen. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in den Nachbarstädten Kamen, Lünen und Werne vorzufinden und über die nahegelegenen Bahnhöfe Dortmund und Hamm besteht Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn AG.

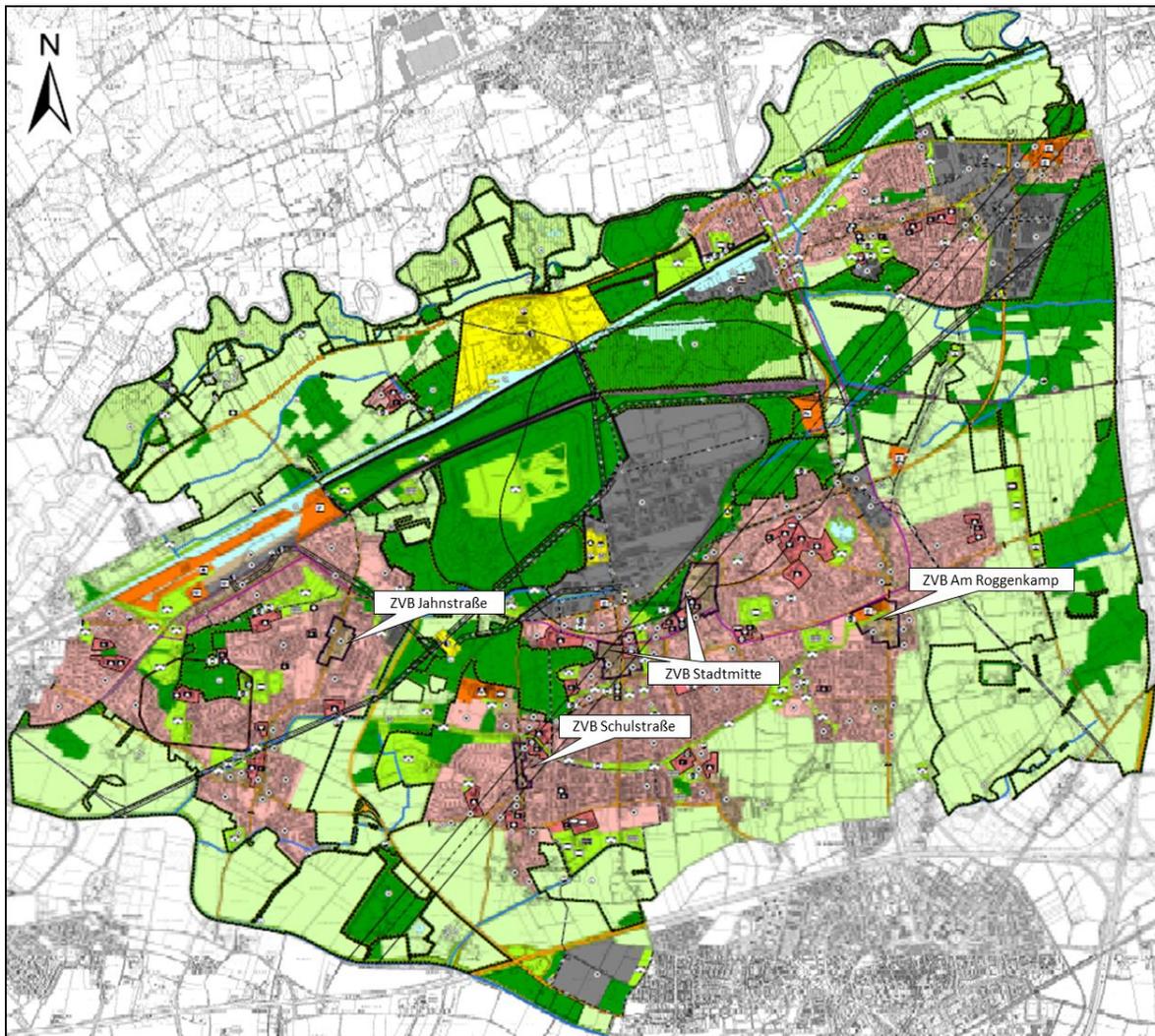
Einzelhandelsstrukturen

Hinsichtlich der bestehenden Einzelhandelsstruktur stellt die im Stadtteil Mitte gelegene, räumlich zweigeteilte Innenstadt den wichtigsten Standortbereich der Stadt Bergkamen dar und übernimmt die Funktion des Hauptzentrums. Im Rahmen des im Jahr 2006 erarbeiteten kommunalen Einzelhandelskonzeptes⁴ sind die beiden Standortbereiche Stadtmitte West (Rathausviertel) und Stadtmitte Ost (Präsidentenstraße) als zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet Bergkamens definiert. Vier Nahversorgungsschwerpunkte ergänzen den zweigeteilten Versorgungsbereich des Hauptzentrums. Die Nahversorgungsschwerpunkte sollen der qualifizierten Nahversorgung der umliegenden Wohnbereiche Jahnstraße (Bergkamen-Oberaden), Schulstraße (Bergkamen-Weddinghofen), Rünther Straße (Bergkamen-Rünthe) und „Am Roggenkamp“ (Bergkamen-Mitte) dienen.

⁴ „Einzelhandelsgutachten für die Stadt Bergkamen“; BBE Unternehmensberatung GmbH, 2006

Bisher erfolgte im Rahmen des Einzelhandelskonzepts somit nur für das Hauptzentrum (Teilbereiche Stadtmitte West und Stadtmitte Ost) eine Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich. Über eine Abgrenzung im Flächennutzungsplan wurden zwischenzeitlich aber auch die Nahversorgungsstandorte Jahnstraße (Bergkamen-Oberaden), Schulstraße (Bergkamen-Weddinghofen) und „Am Roggenkamp“ (Bergkamen-Mitte) als zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand gesichert sowie mögliche Erweiterungsbereiche festgelegt.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan Stadt Bergkamen



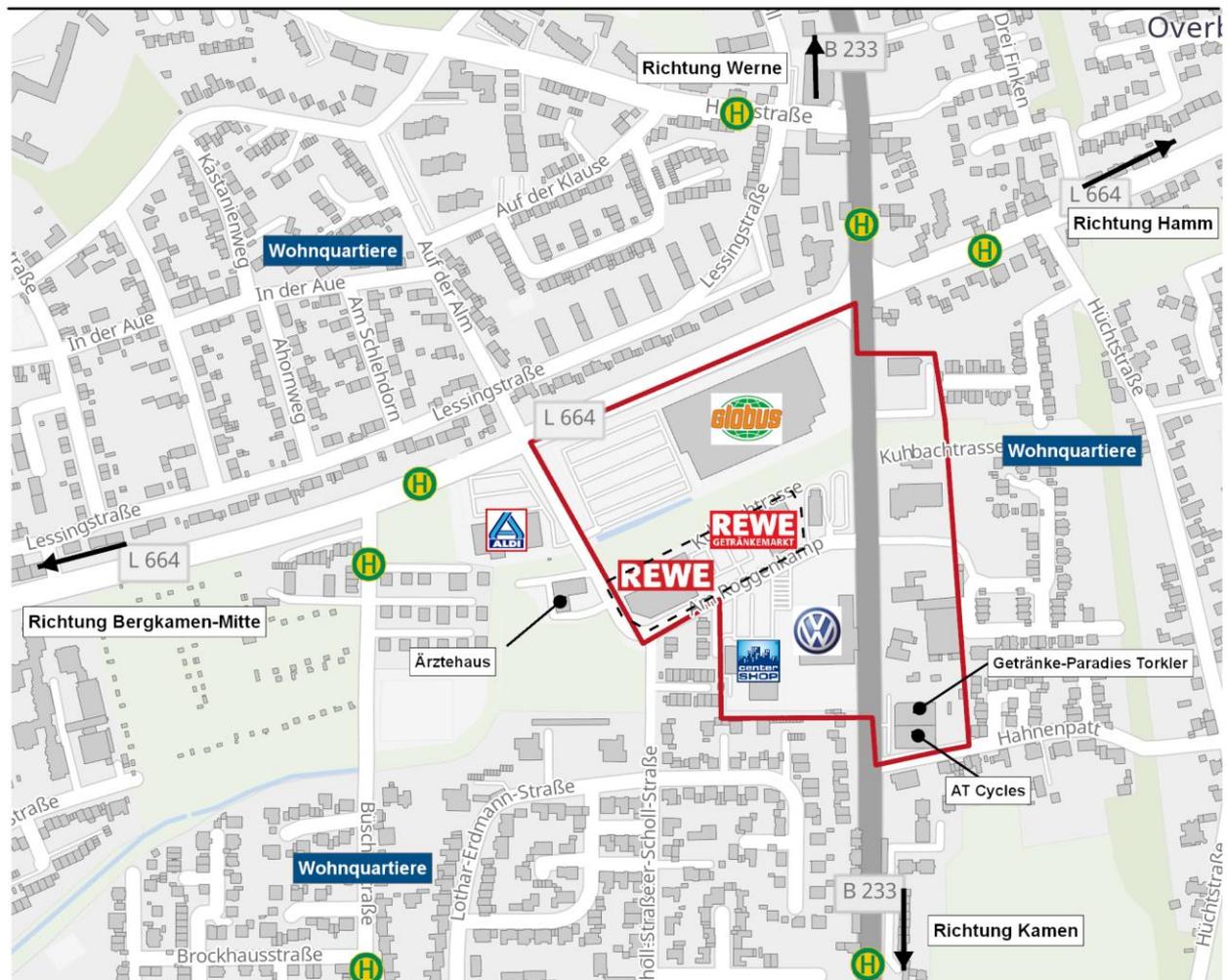
Quelle: Stadt Bergkamen, Stand: 21.10.2013, eigene Bearbeitung

3.2 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

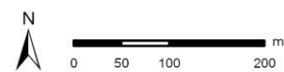
Der Planstandort liegt nördlich des Straßenzugs „Am Roggenkamp“ und östlich der Geschwister-Scholl-Straße im östlichen Kernstadtbereich von Bergkamen-Mitte. Jenseits der nur rd. 120 Meter entfernt in nord-südlicher Richtung verlaufenden Bundesstraße 233 („Werner Straße“) beginnen die Wohnbereiche des Stadtteils Overberge.

Abbildung 6: Mikrostandort



Mikrostandort

- Projektareal
- Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Quelle: Eigene Darstellung

Das nähere Standortumfeld des Planareals wird durch einen nördlich gelegenen Globus-Baumarkt, der südlich, ebenfalls „Am Roggenkamp“ gelegenen Centershop-Filiale sowie einer westlich gelegenen und über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen großflächige Aldi-Filiale geprägt. Ebenfalls im Osten befindet sich ein neu errichtetes Ärztehaus, in dem neben mehreren Arztpraxen auch eine Apotheke und eine Bäckerei ansässig sind.

Abbildung 7: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)



Quelle: Eigene Fotos

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein McDonalds Schnellrestaurant. Im weiteren Standortumfeld sind nur noch untergeordnet weitere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Getränkemarkt, Fahrrad-fachmarkt) vorzufinden, hier überwiegen Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Der Standortbereich „Am Roggenkamp“ wird nahezu vollständig von Wohnnutzungen umgeben, wobei die Wohngebäude südlich des Planareals bis an den bestehenden Rewe-Markt heranreichen.

Verkehrliche Situation des Planstandortes

Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandortes erfolgt funktionsgerecht über den Straßenzug „Am Roggenkamp“, dessen Verlängerung in nördlicher Richtung die „Geschwister-Scholl-Straße“ darstellt. Rd. 200 Meter nördlich verläuft die Landwehrstraße (L 664) als eine der bedeutendsten Ost-West-Erschließungen im Stadtgebiet. Knapp 120 Meter verläuft die Werner Straße, die als B 233 sowohl das nördlich gelegene Grundzentrum Werne als auch die südlich angrenzende Nachbarstadt Kamen verkehrlich anbindet.

Mit dem ÖPNV ist das Areal durch einen rd. 250 Meter fußläufig entfernt gelegenen Haltepunkt („Auf der Alm“) angebunden, der von einem Taxibus (T 35) sowie der Linie 193 (Schulbus) angefahren wird. Über die mit knapp 450 Metern etwas weiter entfernt gelegene Haltestelle „Werner Straße“ mit den häufiger verkehrenden Buslinien S 20 und R 13 ist eine zusätzliche Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Auch für nicht-motorisierte Kunden aus den umgebenden Wohngebieten ist der Standort über Fuß- und Radwege gut zu erreichen.

Funktionale Lage

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass dieser sich innerhalb eines im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbezirks (Am Roggenkamp) befindet und dort bereits heute den größten Nahversorger mit entsprechend hoher Versorgungsbedeutung darstellt.

Planungsrechtliche Situation

Wie eingangs bereits aufgezeigt, befindet sich das Plangrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. OV95 „Werner Straße / Kuhbach“, der dort eine MI-Fläche ausweist. Für das geplante Objekt wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird daher unter anderem zu untersuchen sein, ob im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Bergkamen oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden.

4 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Neuaufstellung des Rewe-Marktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Die Wettbewerbssituation in dem Marktsegment des Planvorhabens wird durch größere Lebensmittelmärkte geprägt, während nur eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit dem kleinteiligen Fachhandel gegeben sind.

Da der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente stark begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen zunächst auf die nächstgelegenen Angebote in der Stadt Bergkamen. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen dabei die Wettbewerbsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen. Darüber hinaus werden auch die relevanten Wettbewerbsstrukturen in den Nachbarkommunen Kamen, Hamm und Werne einbezogen.

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist zudem zu berücksichtigen, dass die Ausdehnung des Einzugsgebietes maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im räumlichen Umfeld beeinflusst wird. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Faktor der Eigenkonkurrenz im Rewe-Filialnetz. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Rewe-Märkte in den weiteren Siedlungsbereichen der Stadt Bergkamen (Mitte/ Oberarden), im südlich angrenzenden Kamen, in der nördlich gelegenen Stadt Werne sowie dem Hammer Westen zu nennen, deren Ausstrahlung begrenzend auf das Einzugsgebiet des zu betrachtenden Rewe-Marktes am Roggenkamp in Bergkamen einwirkt. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei dem Planvorhaben um eine Neuaufstellung eines bereits seit langem etablierten Supermarktstandorts⁵ handelt, ist vor diesem Hintergrund davon auszugehen, dass sich die wesentlichen Marktwirkungen des Planvorhabens auf die Wettbewerber im Kernstadtbereich von Bergkamen beschränken werden.

Den Umsatzschätzungen der BBE Handelsberatung GmbH liegen detaillierte Vor-Ort-Recherchen zu Grunde, die – ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten – weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigen (u.a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung, die Stellplatzsituation etc.) und in die jeweilige Umsatzprognose miteingestellt werden.

Die empirischen Erhebungen erbrachten folgende Ergebnisse:

⁵ Bevor der Standort 2012 von Rewe übernommen wurde ist er bereits viele Jahre von der „Fruchtbörse Limberg“ betrieben worden.

4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in Bergkamen

Im **zentralen Versorgungsbereich Am Roggenkamp** stellt der neu aufzustellende Verbundstandort von Rewe-Supermarkt⁶ und Getränkemarkt bereits heute den größten Lebensmittelanbieter dar. Auch wenn sich der auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene, vor kurzem auf etwa 1.100 m² erweiterte Aldi-Discountmarkt außerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist er funktional diesem ebenfalls zuzuordnen. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von dem an der Werner Straße gelegenen Getränkemarkt Torkler, zwei weiteren Bäckereien, einer Metzgerei sowie einem Tankstellenshop. Inklusive des zu modernisierenden Rewe-Verbundstandortes erwirtschaften diese Betriebe auf einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 4.000 m² einen Umsatz von rd. 14 Mio. € p. a.

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Bergkamen definiert die beiden Standortbereiche „Rathausviertel“ und „Präsidentenstraße“ als gemeinsamen zentralen Versorgungsbereich, der als zweigeteiltes Hauptzentrum gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt.

Der Standortbereich „**Präsidentenstraße**“, der sich in einer westlichen Entfernung von rd. 2 Kilometern vom Planvorhaben befindet, weist eine zweigeteilte Struktur auf. Während entlang der Präsidentenstraße auf einer Länge von mehreren hundert Metern eine Fußgängerzone vorhanden ist, die mit Ausnahme des Kaufhauses Schnüchel nur durch eine kleinteilige Besatzstruktur geprägt ist, sind im westlich gelegenen Bereich des „Nordberg-Centers“ mehrere größere Fachmärkte angesiedelt worden. Neben den Lebensmittelmärkten Rewe, Lidl und Netto sowie einem Rewe-Getränkemarkt sind auch ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie weitere Non-Food-Fachmarkt-konzepte (u. a. Kik, Tedi, Schuh-Okay, NKD, Takko, Dänisches Bettenlager) dort vorzufinden. Hierbei stellt der im Untergeschoss von Kaufhaus Schnüchel gelegene Rewe-Supermarkt die dem Planstandort nächstgelegene Rewe-Filiale dar. Mit rd. 1.200 m² zzgl. rd. 600 m² Getränkemarkt verfügt diese bereits heute über einen geringeren Verkaufsflächenbestand als der Verbundstandort am Roggenkamp, profitiert allerdings von der zentralen Lage und den frequenzstarken Umfeldnutzungen im Stadtzentrum.

Abgerundet wird das nahversorgungsbezogene Angebot von mehreren ethnischen Lebensmittelmärkten (u.a. Erdemli, Sklep), dem Reformhaus Lohmann sowie mehreren Bäckereien und Kiosken.

Insgesamt summiert sich das projektrelevante Verkaufsflächenangebot am Standortbereich „Präsidentenstraße“ auf rd. 5.100 m², auf denen rd. 23 Mio. € pro Jahr umgesetzt werden dürften.

Die rd. 2,5 km westlich vom Planstandort gelegene Stadtmitte „**Rathausviertel**“ ist im kommunalen Einzelhandelskonzept ebenfalls als Hauptzentrum ausgewiesen. Wesentlicher Ankerbetrieb der an der Tödinghauser Straße durch die Ansiedlung des Rathauses und eines Einkaufszentrums („Turmarkaden“) geschaffenen Stadtmitte ist über viele Jahre ein Kaufland-SB-Warenhaus gewesen, das um weitere Fachmärkte (Kik und Tedi) ergänzt worden ist. Zum 30. April 2021 ist die Kaufland-Filiale allerdings ersatzlos geschlossen worden und steht seitdem leer. Eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt zeichnet sich derzeit nicht ab.

Allerdings ist auf der gegenüberliegenden Fläche der ehemaligen „Turmarkaden“ im Frühjahr dieses Jah-

⁶ Inkl. Bäckerei Beckmann

res die Bauvoranfrage zur Errichtung des „Berg-Karrees“ positiv beschieden worden. Neben innerstädtischem Wohnen, Arzt-/ Gesundheits- und Büroräumen, einem Fitnessstudio und Gastronomieflächen sollen dort auch ein Edeka-Supermarkt mit rd. 4.000 m² Mietfläche⁷ sowie ein dm-Drogeriemarkt mit rd. 700 m² VKF entstehen.⁸

Damit wird sich das projektrelevante Verkaufsflächenangebot in der Stadtmitte „Rathausviertel“ – mit dem der neu aufzustellende Rewe-Verbundstandort zukünftig konkurrieren wird – auf rd. 4.200 m² belaufen, auf denen bei defensiver Schätzung ein Umsatz von rd. 16 Mio. € erwirtschaftet werden wird.

Im westlichen Kernstadtbereich übernimmt der **zentrale Versorgungsbereich „Schulstraße“** eine wohnortnahe Ergänzungsfunktion. Wesentlicher Anbieter dort ist ein kleinflächiger Netto-Discountmarkt.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden sich im Stadtteil **Bergkamen-Mitte** an der Landwehrstraße (Penny) bzw. an der Werner Straße (Norma) zwei solitär gelegene Discounterstandorte, die von einem türkischen Supermarkt (Star Frischmarkt, Hochstraße) ergänzt werden.

Der **Stadtteil Rünthe** befindet sich rd. 5 km nördlich vom Planstandort. Neben dem an der Rünther Straße gelegenen Verbundstandort von Aldi, Netto und Trinkgut sowie einer solitär am Westenhellweg gelegenen Lidl-Filiale wird die nahversorgungsrelevante Angebotssituation maßgeblich von dem in verkehrsgünstiger Lage am Ostenhellweg in unmittelbarer Nähe zur A 1 gelegenen Kaufland SB-Warenhaus in der Fachmarkttagglomeration „**An der Bumannsburg**“ geprägt. In dessen Standortumfeld befinden sich mit Centershop, Takko, Jeans Fritz, Deichmann und Matratzen Concord weitere Einzelhandelsbetriebe. Darüber hinaus ist dort der Elektrofachmarkt Berlet vorzufinden, der einzige größere Elektrofachmarkt im Stadtgebiet.

Die > 5.000 m² große Kaufland-Filiale ist im April 2019 nach umfassender Modernisierung neueröffnet worden und stellt aktuell nicht nur den mit Abstand größten sondern auch den modernsten Marktteilnehmer in Bergkamen dar. Vor diesem Hintergrund ist dem Markt, der von den zentralen Wohnbereichen in Bergkamen-Mitte in rd. 10 Pkw-Minuten angefahren werden kann, eine hohe Kundenreichweite zu unterstellen.

Im westlichen Stadtgebiet von Bergkamen wird die Versorgung der lokalen Bevölkerung wesentlich von den im **zentralen Versorgungsbereich Jahnstraße** ansässigen Lebensmittelmärkten gewährleistet. Neben einer weiteren Rewe-Filiale sind dort auch die Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny ansässig. Ergänzt wird die nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Stadtteil **Oberaden** von einer solitär an der Jahnstraße gelegenen, rd. 1.000 m² großen Lidl-Filiale. Maßgeblich aufgrund der umfassenden Lebensmittelangebote im zweigeteilten Stadtzentrum von Bergkamen sowie der räumlichen Distanz werden aber nur untergeordnet Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planstandort am Roggenkamp bestehen.

⁷ Entspricht einer maximalen VKF von etwa 3.500 m².

⁸ vgl. u.a. www.wa.de „Berg-Karree statt Turmarkaden: Das ist der Zeitplan des Investors“, Stand: 06.01.2021 <https://bergkamen-infoblog.de/nachfolge-der-turmarkaden-interra-will-in-das-neue-berg-karree-rund-100-mio-euro-investieren/>, Stand 29.03.2021

4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in Kamen

Der nördlich der Bahntrasse gelegene Kernstadtbereich der Nachbarstadt Kamen beginnt unmittelbar jenseits der Autobahntrasse der BAB 2. Wichtigster Standortbereich dort ist das rd. 3 km vom Projektstandort in einer Fahrzeit von gerade einmal rd. 4 Minuten zu erreichende **Hauptzentrum**. Größter Lebensmittelanbieter ist ein im Erdgeschoss des im Sommer 2015 eröffneten innerstädtischen Einkaufszentrums „Kamen Quadrat“ gelegener Rewe Supermarkt mit rd. 2.200 m². Dieser stellt in südlicher Richtung nicht nur den nächstgelegenen Wettbewerber, sondern auch den mit deutlichem Abstand attraktivsten Rewe-Markt innerhalb des eigenen Filialnetzes dar. Das nahversorgungsbezogene Angebot innerhalb des Kamener Hauptzentrums wird von zwei Netto-Filialen (Kamen Karree/ Weststr.), den beiden Drogeriemärkten dm (Willy-Brandt-Platz) und Rossmann („Kamen Quadrat“) sowie zahlreichen Fachanbietern (u.a. Reformhaus, Teeladen, Fleischerei, Bäckereien) abgerundet.

Das mit der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nunmehr einzige **Nahversorgungszentrum Lünener Straße** befindet sich gerade einmal rd. 900 Meter westlich der Kamener Innenstadt. Hier ist ein weiterer Rewe-Supermarkt ansässig, der mit rd. 1.300 m² allerdings deutlich kleiner ist als die in der Innenstadt gelegene Filiale. Gemeinsam mit einem benachbarten Aldi-Discountmarkt (rd. 800 m²) bildet der Rewe-Markt allerdings eine attraktive Verbundlage.⁹

Ergänzt wird die nahversorgungsrelevante Angebotssituation im nördlichen Kernstadtbereich auf Ebene der wohnortnahen Versorgung von den drei als „**Nahversorgungsstandorte**“ qualifizierten Lebensmittelmärkten

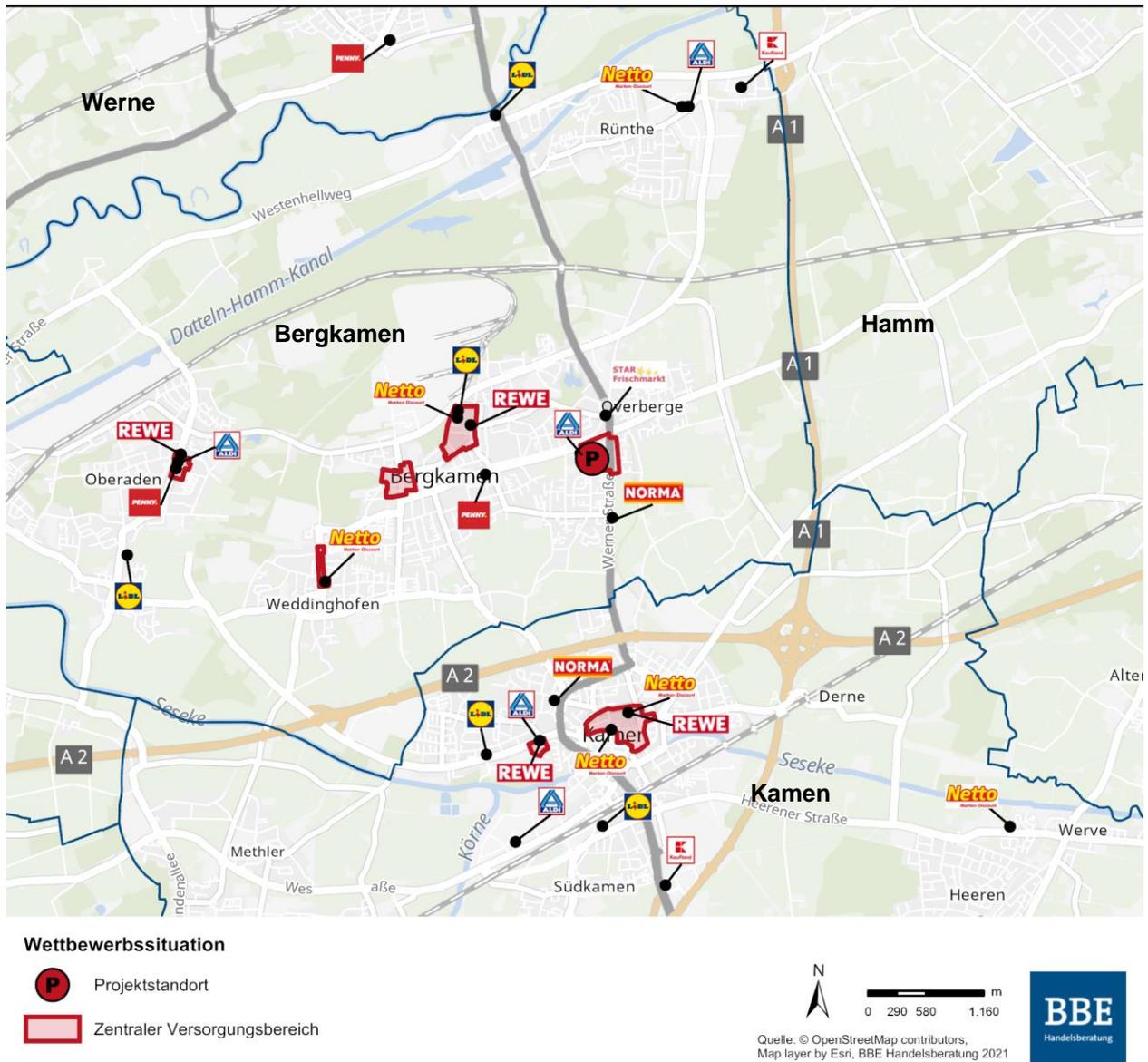
- Norma, Lessingstraße, rd. 800 m²,
- Lidl, Lünener Straße, rd. 950 m² sowie
- Mix-Markt¹⁰, Königsberger Straße, rd. 400 m².

Weitere Angebotsstandorte in der Stadt Kamen (u.a. Kaufland / Zollpost) weisen ebenso wie die umfangreichen Angebotsstrukturen in der nördlich gelegenen Nachbarstadt Werne (u.a. 3x Rewe, K+K, 2x Aldi, Lidl, Penny) bzw. dem Hammer Westen (u.a. Rewe, 2x Edeka, 2x Aldi, Lidl, Penny, 2x Netto) aufgrund der zunehmenden räumlichen Distanz allenfalls marginale Wettbewerbsbezüge zu der geplanten Rewe-Neuaufstellung auf und sind daher nicht wettbewerbsrelevant.

⁹ Mittels Grundstückszukäufe wird aktuell eine umfassende Neuaufstellung des Standortbereichs geplant, im Zuge dessen auch die Verkaufsflächen der beiden Lebensmittelmärkte aufgeweitet werden sollen (vgl. u.a. Hellweger Anzeiger vom 16.02.2021 „Aldi und Rewe wollen in Kamen-Mitte kräftig expandieren“).

¹⁰ in ehemals von Netto genutztem Ladenlokal

Abbildung 8: Relevante Wettbewerbsstandorte (Auswahl)



Quelle: Eigene Darstellung

4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Im Fazit lässt sich zunächst festhalten, dass der neu aufzustellende Rewe-Standort den wichtigsten Träger der wohnortnahen Versorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Am Roggenkamp“ darstellt, der als solches eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion insbesondere für die im östlichen Bergkamen-Mitte bzw. Overberge lebende Bevölkerung übernimmt.

Darüber hinaus wird die lokale Angebotssituation wesentlich von den innerhalb des zweigeteilten Stadtzentrums ansässigen Lebensmittelmärkten bzw. der weit ausstrahlenden Kaufland-Filiale am Fachmarktstandort „An der Bummansburg“ geprägt.

Auch in der nahegelegenen Nachbarstadt Kamen sind umfangreiche Nahversorgungsstrukturen vorzufinden, wobei mit zwei Rewe-Märkten auch innerhalb des eigenen Filialnetzes eine ausgeprägte Wettbewerbssituation herrscht.

Nach Wettbewerbslagen differenziert, stellt sich die relevante Angebotsstruktur in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) wie folgt dar:

Abbildung 9: Relevante Angebotssituation nach Standortlagen

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche ¹⁾	Prognoseumsatz ¹⁾
	in m ²	in Mio. €
Stadt Bergkamen gesamt, davon	28.965	126,9
Hauptzentrum „Präsidentenstraße“ (v.a. Rewe, Lidl, Netto, Rossmann)	5.080	23,2
Hauptzentrum „Rathausviertel“ (nur Edeka / dm im neu zu errichtenden Berg-Karree)	4.225	15,9
Zentraler Versorgungsbereich „Am Roggenkamp“ (v.a. Rewe/ Untersuchungsobjekt, Aldi, Getränkemarkt Torkler)	3.965	13,9
Zentraler Versorgungsbereich „Schulstraße“ (v.a. Netto)	755	3,9
Zentraler Versorgungsbereich „Jahnstraße“ (v.a. Rewe, Aldi, Penny)	3.195	14,8
Angebotsstandort „Rünther Str.“ (v.a. Aldi, Netto, Trinkgut, inkl. Lidl/ Westenhellweg)	3.195	17,6
Angebotsstandort „An der Bummansburg.“ (v.a. Kaufland)	5.345	22,0
Sonstige Lage Bergkamen (nur Norma/ Werner Str., Penny/ Landwehrstr.; Star Frischemarkt/ Hochstr., Lidl/ Jahnstr.)	3.205	15,6
Kamen gesamt, davon	7.995	37,6
Stadtzentrum (nur Rewe, 2x Netto, Rossmann, dm)	3.920	15,4
Nahversorgungszentrum Lünener Straße (nur Rewe, Aldi)	1.940	11,1
Nahversorgungsstandorte (nur Lidl/ Lünener Str., Norma/ Lessingstr., Mix-Markt/ Königsberger Str.)	2.135	11,1
Untersuchungsraum insgesamt	36.960	164,5

¹⁾ Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente; inkl. Rewe/ Am Roggenkamp
Quelle: Eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das geplante Modernisierungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand¹¹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

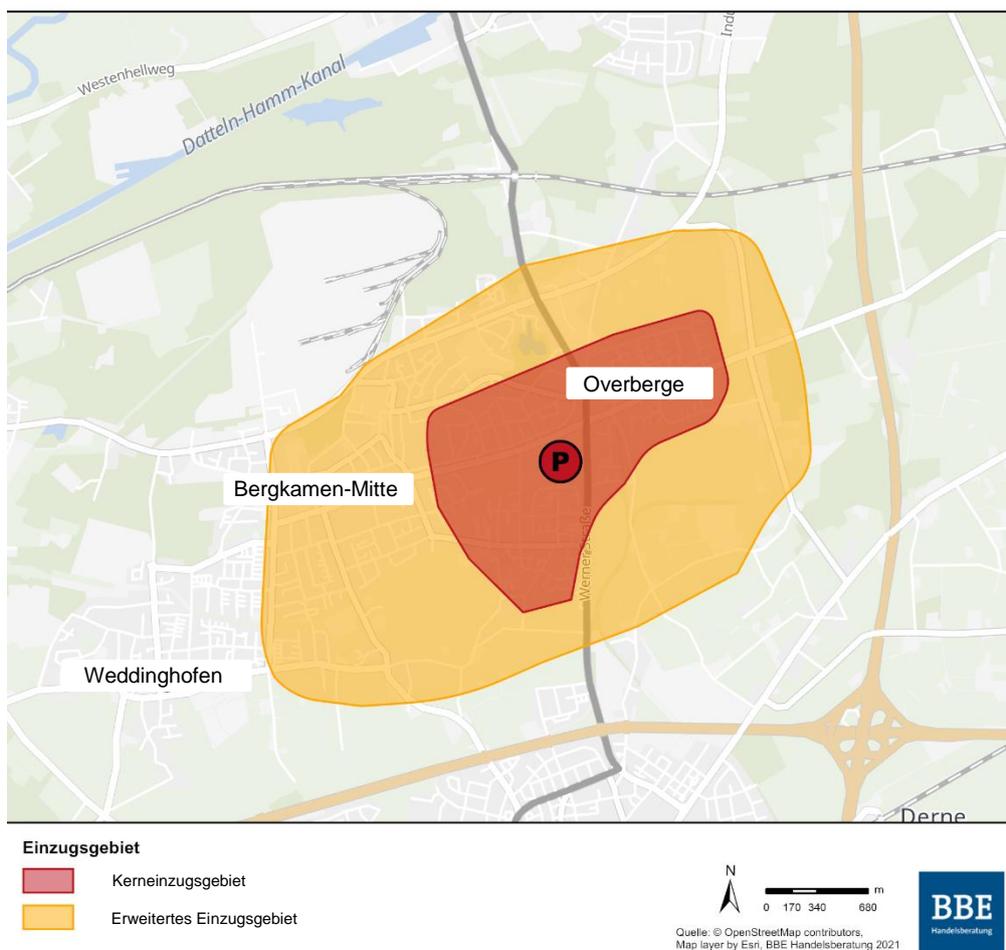
Für das Planvorhaben in Bergkamen sind folgende Faktoren für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.

¹¹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

- Sowohl im nahegelegenen Kernstadtbereich von Bergkamen-Mitte sowie dem Fachmarktstandort „An der Bummansburg“ als auch in der nur wenige Kilometer entfernt gelegenen Nachbarstadt Kamen sind leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen vorzufinden, die das Einzugsgebiet des Untersuchungsvorhabens räumlich begrenzen.
- Limitierende Einflussfaktoren stellen hierbei insbesondere die Wettbewerber innerhalb des eigenen Filialnetzes aber auch die modernen Vollsortimenter im Rathausviertel (Planvorhaben Berg-Karree) bzw. An der Bummansburg (Kaufland) dar.
- Gleichzeitig ermöglichen die umliegenden Angebote der dort lebenden Bevölkerung eine wohnortnahe Versorgung, sodass keine wesentlichen Einkaufsorientierungen auf das Planvorhaben zu erwarten sind.
- Auch zukünftig wird der neu aufgestellte Rewe-Standort den wichtigsten Träger der wohnortnahen Versorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Am Roggenkamp“ darstellen, der vor allem lokale Versorgungsfunktion übernimmt – sich allerdings in einem sehr intensiven Wettbewerbsumfeld bewegt.

Abbildung 10: Einzugsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung

Damit wird der neu aufzustellende Rewe-Markt auch weiterhin in erster Linie die im umliegenden östlichen Stadtgebiet von Bergkamen-Mitte bzw. dem angrenzenden Overberge lebende Bevölkerung ansprechen, für die das Planvorhaben auch zukünftig einen wesentlichen Träger der Nahversorgung darstellt. Hier wird der Markt auch seine höchste Marktdurchdringung erreichen, sodass dieser Teilraum als Kerneinzugsgebiet abzugrenzen ist.

Dabei reicht das Kerneinzugsgebiet lediglich in den nordöstlichen Wohnbereichen von Overberge über die noch als fußläufig zu erachtende Fußwege-Distanz von rd. 1.000 Metern.

Darüber hinaus wird das Planvorhaben auch die sonstige in Bergkamen-Mitte bzw. Overberge lebende Bevölkerung (rd. 11.900 Einwohner) ansprechen können, für die der Angebotsstandort eine nahegelegene und verkehrlich gut angebundene Einkaufsalternative darstellt. Allerdings sind hier aufgrund alternativ zu erreichender Einkaufsmöglichkeiten deutlich geringere Marktanteile zu unterstellen, sodass diese dem erweiterten Einzugsgebiet zuzuordnen sind.

Insgesamt verfügt das Einzugsgebiet über ein **Bevölkerungspotenzial von rd. 21.000 Einwohnern**, davon rd. **9.100 Einwohner** im **Kerneinzugsgebiet**.

Weitere Siedlungsbereiche sind dem Einzugsgebiet angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nicht zuzurechnen.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind maßgeblich aufgrund der frequenzstarken Umfeldnutzungen (v.a. Globus-Baumarkt, Aldi) aber auch zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese Umsatzanteile werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen seit vielen Jahren am Markt etablierten Angebotsstandort handelt, der im Zuge der geplanten Neuaufstellung modernisiert und an aktuelle Marktentwicklungen (vgl. Kapitel 2) angepasst werden soll, wird die angestrebte Einzelhandelsentwicklung nicht mit einer grundlegenden Veränderung der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.

Hinzu kommt, dass Rewe sowohl in Bergkamen als auch den Umlandkommunen mit weiteren Filialen ansässig ist und so das Einzugsgebiet der am Roggenkamp gelegenen Filiale zusätzlich limitiert wird. Einer weiträumigeren Ausdehnung stehen auch die modernen Angebote im Stadtzentrum Rathausviertel (Planvorhaben Berg-Karree) bzw. dem Fachmarktstandort „An der Bummansburg“ (Kaufland) entgegen.

Die geplante Neuaufstellung wird somit nicht in der Lage sein, eine spürbare räumliche Ausdehnung des Marktgebietes auslösen zu können – damit sind Umsatzsteigerungen zugleich enge Grenzen gesetzt.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von ca. 2.871 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer (MB-Research).

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel

zur Verfügung steht. Die nahversorgungsbezogenen Kaufkraftkennziffern in Bergkamen liegt bei rd. 89,3 und damit leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aktuell ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von rd. **54 Mio. €** im Jahr zur Verfügung, davon rd. 23 Mio. € im Kerneinzugsgebiet (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 11: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Bereich/ Ortsteil	Einwohner ¹⁾	Pro-Kopf-Kaufkraft ²⁾	Kaufkraft
	abs.	in €	in Mio. €
Kerneinzugsgebiet	9.100	2.564	23,3
Erweitertes Einzugsgebiet	11.907	2.564	30,5
Einzugsgebiet insgesamt	21.007	2.564	53,9

¹⁾ Stadt Bergkamen, Einwohner auf Stadtteilebene, nur Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2020
kleinräumige Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene; GfK 2020
²⁾ BBE/IFH-Verbrauchsausgaben 2020, basierend auf Marktdaten 2019
Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet, der Attraktivität des Planvorhabens sowie des ansprechbaren Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet wird im Rahmen einer Prognoseberechnung die Umsatzleistung für den zu modernisierenden Rewe-Standort unter Abschätzung realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes ermittelt. Dabei bildet die Einschätzung der durch das Planvorhaben zu erwartenden (Mehr-)Umsätze die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Nach den Ergebnissen dieser Prognose ist davon auszugehen, dass der **bestehende Rewe-Verbundstandort** angesichts der umfassenden Angebotsstrukturen im näheren Umfeld aktuell eine Marktdurchdringung von maximal 15 % erzielen kann. Bezogen auf das lokale Kaufkraftpotenzial entspricht dies einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 3,5 Mio. €.

Im erweiterten Einzugsgebiet werden die zu erzielenden Kaufkraftbindungsquoten aufgrund der Vielzahl an Einkaufsalternativen deutlich schwächer ausfallen und eine Größenordnung von maximal 6 % erreichen. Dort wird der Rewe Super-/ Getränkemarkt einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von etwa 1,9 Mio. € generieren.

Streuumsätze von außerhalb des Einzugsbereiches belaufen sich auf rd. 0,9 Mio. € und machen somit rd. 15 % des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus.

Damit wird sich der **nahversorgungsrelevante Umsatz** des bestehenden Rewe-Verbundstandortes auf insgesamt rd. **6,3 Mio. €** summieren.

Abbildung 12: Aktuelle Marktanteile / Umsatzleistung Rewe Super-/ Getränkemarkt

	Kaufkraftpotenzial	Marktanteil	Derzeitiger Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Kerneinzugsgebiet	23,3	15	3,5	55
Erweitertes Einzugsgebiet	30,5	6	1,9	30
Einzugsgebiet insgesamt	53,9	10	5,4	85
Diffuse Herkunft	./.	./.	0,9	15
Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt	./.	./.	6,3	100
Sonstige Sortimente	./.	./.	0,3	./.
Planvorhaben gesamt	./.	./.	6,6	./.

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Ein Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 0,3 Mio. € wird zudem mit sonstigen (Rand-)Sortimenten erwirtschaftet. Hierunter sind insbesondere die im Randsortiment des Supermarktes vorgehaltenen Sortimente Heimtiernahrung, Schreib- und Papierwaren, Haushaltswaren, Bücher und Zeitschriften sowie Schnittblumen zu verstehen.¹²

Der **Gesamtumsatz** von Rewe-Super-/Getränkemarkt beläuft sich nach BBE-Prognose somit auf insgesamt maximal **6,6 Mio. €**, wovon etwa 5,7 Mio. € auf den Lebensmittelmarkt¹³ und rd. 0,9 Mio. € auf den Getränkemarkt entfallen. Damit wird der bestehende Lebensmittelmarkt eine innerhalb des Rewe-Filialnetzes durchschnittliche Flächenproduktivität von etwa 4.000 €/ m² erreichen.¹⁴

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass der Verbundstandort durch die geplante Neuaufstellung seine Marktanteile im Einzugsgebiet nochmals wird ausweiten können. Hierbei zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Markt bereits heute eine vergleichsweise hohe Marktdurchdringung erzielen kann und einer (noch) stärkeren Kaufkraftbindung vor allem die nahegelegenen Einkaufsalternativen entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Supermarkt seine Marktanteile innerhalb des Einzugsgebietes auf maximal 20 % im Kerneinzugsgebiet und rd. 8 % im erweiterten Einzugsgebiet anheben kann.

Abbildung 13: Zukünftige Marktanteile/ Umsatzleistung Rewe Super-/ Getränkemarkt

	Kaufkraftpotenzial	Marktanteil	Perspektivischer Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Kerneinzugsgebiet	23,3	20	4,7	55
Erweitertes Einzugsgebiet	30,5	8	2,5	30
Einzugsgebiet insgesamt	53,9	13	7,2	85
Diffuse Herkunft	./.	./.	1,3	15
Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt	./.	./.	8,5	100
Sonstige Sortimente	./.	./.	0,4	./.
Planvorhaben gesamt	./.	./.	8,9	./.

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

¹² Die Randsortimentsanteile bei Supermärkten bewegen sich zwischen rd. 4 % bis maximal 10 %. Um im Rahmen dieser Untersuchung allerdings die maximale Umsatzleistung abzubilden wird von einem größtmöglichen Umsatzanteil der flächenproduktiveren nahversorgungsrelevanten Kernsortimente ausgegangen.

¹³ Inkl. Bäckerei

¹⁴ Laut aktueller Veröffentlichung der auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Hahn Gruppe – in Kooperation mit dem Marktforschungsinstitut GfK sowie des Immobiliendienstleisters CBRE – beträgt der durchschnittliche Filialumsatz eines Rewe-Vollsortimenters bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 1.510 m² etwa 6,0 Mio. € (Brutto), die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei rd. 3.970 € je m².

Die aus dem Einzugsgebiet erwirtschaftete Umsatzleistung wird sich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten demnach auf maximal 7,2 Mio. € belaufen und hierbei einem Umsatzanteil von rd. 85 % entsprechen.

Unter Berücksichtigung diffuser Zuflüsse und der in den Randsortimenten erwirtschafteter Umsätze wird sich die **Umsatzleistung** des **neu aufgestellten** Super-/Getränkemarktes auf rd. **8,9 Mio. €** belaufen, wovon mit rd. 7,9 Mio. € der weit überwiegende Teil auf den Lebensmittel-Vollsortimenter entfallen wird.

Bezogen auf die am Planstandort geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes korrespondiert diese Annahme mit einer Flächenleistung von rd. 4.325 €/m², die damit zukünftig nahezu 10 % oberhalb des Rewe-Durchschnitts liegen wird. Auch vor diesem Hintergrund ist der Prognoseansatz als Worst-Case-Szenario zu bewerten.

Gegenüber dem aktuellen Bestandsumsatz ergibt sich ein **Mehrumsatz** von maximal rd. **2,3 Mio. €**.

6.2 Umsatzumverteilungseffekte

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende nahversorgungsrelevante Sortimentumsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen. Denn dieser kann Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn wesentliche Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Wie bereits dargestellt, ist im Falle der geplanten Neuaufstellung des Rewe Super- bzw. Getränkemarktes im Worst-Case-Szenario eine zukünftige Umsatzleistung von insgesamt maximal 8,9 Mio. € zu prognostizieren. Gegenüber dem aktuellen Umsatz von rd. 6,6 Mio. € ergeben sich demnach Mehrumsätze in Höhe von maximal rd. 2,3 Mio. €, die mit rd. 2,2 Mio. € vor allem im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment erwirtschaftet werden.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte gehen die Gutachter von folgenden Annahmen aus:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter – insbesondere die Vollsortimenter – anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung zwischen den Wettbewerbern und dem Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.
- So weisen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden ihre Nahrungsmittel sehr häufig einkaufen und die durchschnittlichen Einkaufsbeträge vergleichsweise gering sind. Insbesondere aufgrund der hohen Einkaufsfrequenz sind die Verbraucher nicht bereit, beim Einkauf größere Distanzen zu akzeptieren. Die Folge ist, dass auch größere Lebensmittelmärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität deutlich absinkt.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Das Planobjekt wird mit rd. 2,1 Mio. € nahezu den gesamten Mehrumsatz durch Umsatzzumlenkungen innerhalb des Untersuchungsraumes generieren und hier mit einer durchschnittlichen Umsatzreduzierung in Höhe von etwa 1 % korrespondieren (vgl. folgende Abbildung).

Der weit überwiegende Teil der zu erwartenden Umsatzzumverlagerungen wird sich hierbei gegenüber den nahegelegenen Lebensmittelmärkten in **Bergkamen** einstellen und sich auf insgesamt rd. 1,8 Mio. € summieren.

Eine Umsatzgröße von rd. 0,2 Mio. € wird innerhalb des **zentralen Versorgungsbereichs „Am Roggenkamp“** umverteilt und im Wesentlichen die unmittelbar gegenüberliegende Aldi-Filiale betreffen. Mit rd. 3 % fallen die Umverteilungen aber gering aus und werden keinesfalls diesen ebenfalls für die Versorgung der im östlichen Stadtgebiet lebenden Bevölkerung bedeutsamen Anbieter gefährden.

Abbildung 14: Umverteilungseffekte des Planvorhabens „Worst-Case“

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Prognoseumsatz ¹⁾		Umverteilungen	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %
Stadt Bergkamen gesamt, davon	120,4	1,8	1	
Hauptzentrum „Präsidentenstraße“ (v.a. Rewe, Lidl, Netto, Rossmann)	23,2	0,5	2	
Hauptzentrum „Rathausviertel“ (nur Edeka / dm im neu zu errichtenden Berg-Karree)	15,9	0,4	3	
Zentraler Versorgungsbereich „Am Roggenkamp“ (v.a. Aldi, Getränkemarkt Torkler)	7,4	0,2	3	
Zentraler Versorgungsbereich „Schulstraße“ (v.a. Netto)	3,9	*	*	
Zentraler Versorgungsbereich „Jahnstraße“ (v.a. Rewe, Aldi, Penny)	14,8	*	*	
Angebotsstandort „Rünther Str.“ (v.a. Aldi, Netto, Trinkgut, inkl. Lidl/ Westenhellweg)	17,6	*	*	
Angebotsstandort „An der Bummansburg.“ (v.a. Kaufland)	22,0	0,2	< 1	
Sonstige Lage Bergkamen (nur Norma/ Werner Str., Penny/ Landwehrstr.; Star Frische- markt/ Hochstr., Lidl/ Jahnstr.)	15,6	0,5	3	
Kamen gesamt, davon	37,6	0,3	< 1	
Stadtzentrum (nur Rewe, 2x Netto, Rossmann, dm)	15,4	0,2	1	
Nahversorgungszentrum Lünener Straße (nur Rewe, Aldi)	11,1	0,1	< 1	
Nahversorgungsstandorte (nur Lidl/ Lünener Str., Norma/ Lessingstr., Mix-Markt/ Königs-)	11,1	*	*	
Untersuchungsraum insgesamt	157,9	2,1	1	
Diffuse Umverteilung	./.	0,2	./.	
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	2,3	./.	

¹⁾ Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente; ohne Rewe/ Am Roggenkamp
 * < 0,05 Mio. € bzw. < 0,5 %
 Quelle: Eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

Darüber hinaus wird die gesteigerte Attraktivität des Vorhabenstandorts auch bei den im **zweigeteilten Hauptzentrum** der Stadt Bergkamen ansässigen Wettbewerbern zu Umsatzeinbußen führen. Diese nehmen mit rd. 2 % („Hauptzentrum Präsidentenstraße“) bzw. 3 % („Hauptzentrum Rathausviertel“) aber nur geringe Größenordnungen ein und werden keinen der dort gelegenen Lebensmittelmärkte in seiner Wirtschaftlichkeit gefährden können. Auch die Umsetzung des Berg-Karrees im Hauptzentrum Rathausviertel wird angesichts der nur geringen Wettbewerbsverschärfung im Zuge der geplanten Neuaufstellung eines fest in die lokale Angebotsstruktur etablierten Nahversorgungsstandortes nicht gefährdet sein. Dies vor allem auch deswegen, da sich die Wettbewerbssituation des am Berg-Karree geplanten Edeka-Supermarkts durch die zwischenzeitlich erfolgte Schließung von Kaufland deutlich entspannt hat.

Eine Umsatzgröße von etwa 0,2 Mio. € wird zudem gegenüber der modernen Kaufland-Filiale „**An der Bummansburg**“ umverteilt, dort mit einer Umverteilungsquote von knapp 1 % aber ebenfalls nur geringe Wettbewerbswirkungen entfalten.

Darüber hinaus werden auch die an **sonstigen Lagen** ansässigen Lebensmittelmärkte von Umsatzeinbußen betroffen und sich hierbei vor allem auf die beiden nahegelegenen Anbieter Norma und Penny beziehen. Mit einzelbetrieblichen Umsatzeinbußen von jeweils 0,2 Mio. € bzw. rd. 5 – 6 % werden aber auch dort keine geschäftsgefährdende Größenordnungen ausgelöst.

Die Umverteilungen gegenüber der **Nachbarstadt Kamen** finden im Wesentlichen innerhalb des Rewe-Filialnetzes statt und gehen bei den beiden gerade einmal rd. 3 – 4 km entfernt gelegenen Rewe-Filialen mit Umverteilungsquoten von 1 – 2 % einher. Größenordnungen, aus denen sich Betriebsgefährdungen der für die Funktionsfähigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum“ bzw. „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ bedeutsamen Magnetbetriebe ableiten lassen, werden folglich nicht erreicht.

Die Umsatzzumlenkungen gegenüber den sonstigen im Untersuchungsraum ansässigen Lebensmittelmärkten liegen auf noch niedrigerem Niveau und werden für die einzelnen Marktteilnehmer einzelbetrieblich kaum spürbar sein. Größenordnungen, die den wirtschaftlichen Fortbestand einer der Wettbewerber infrage stellen würden, werden durchgängig nicht erreicht.

Gegenüber Anbietern **außerhalb des Untersuchungsraumes** wird nur ein geringer Umsatzanteil im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen von rd. 0,2 Mio. € sind Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe grundsätzlich auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Umsatzzumlenkungen gegenüber den umliegenden Wettbewerbern nur sehr geringe Größendimensionen annehmen und durchgängig nicht den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner Anbieter infrage stellen werden. Einzelbetriebliche Auswirkungen auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen sind daher auszuschließen.

6.3 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergkamen

Im Jahr 2006 hat die BBE Unternehmensberatung im Auftrag der Stadt Bergkamen ein Einzelhandelskonzept für Bergkamen erstellt. In diesem wurden die Einzelhandelsstruktur Bergkamens untersucht und Ziele für die künftige Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Hinsichtlich der Nahversorgungssituation und ihrer Entwicklungsfähigkeit heißt es im Einzelhandelskonzept der Stadt Bergkamen (S. 49 ff.):

„Die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs soll [...] dezentral durch marktfähige Standorte (Nahversorgungsschwerpunkte) sichergestellt werden. Maßstab für die Beschränkung von Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel ist dabei nicht die „rechnerische“

Verkausflächenausstattung eines Stadtteiles oder der Gesamtstadt Bergkamen, sondern sind die erwarteten Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte in Bergkamen und Nachbarstädten sowie auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche in der Stadtmitte. Bestehende Solitärstandorte sollen dabei berücksichtigt werden, eine Ergänzung dieser Standorte um weitere Einzelhandelsbetriebe ist aber nicht anzustreben.“

„Aufgabe eines Nahversorgungsschwerpunktes soll es sein, an einem möglichst zentral gelegenen Standort die qualifizierte Nahversorgung eines Wohnbereiches mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel, Drogeriewaren) sicherzustellen.“

Anzustreben ist die Ausstattung mit folgenden Angeboten:

- Supermarkt oder -Discounter (sofern städtebaulich integriert)
- Drogeriefachmarkt (oder größeres Fachgeschäft)
- Anbieter des Ladenhandwerks (Bäcker, Fleischer)
- Kleinteilige Anbieter des kurzfristigen Bedarfsbereiches (z. B. Apotheke, Schreibwaren, Blumen).

Nahversorgungsschwerpunkte sind auch dadurch gekennzeichnet, dass sie keine überörtlichen Einzugsgebiete erreichen und von einem wesentlichen Teil ihrer Kunden – sofern gewünscht – auch fußläufig aufgesucht werden können. Im Gegensatz zu Hauptzentren sollten sie kein Standort großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sein oder werden.

Nahversorgungsschwerpunkte im Sinne dieser Zielsetzung sollte es in Bergkamen an folgenden Standorten geben:

- Jahnstraße (Oberaden)
- Schulstraße (Weddinghofen)
- Rünther Straße (Rünthe)
- **Am Roggenkamp (Mitte).**

Nachdem bisher im Rahmen des Einzelhandelskonzepts nur für das Hauptzentrum (Teilbereiche „Stadtmitte-West“¹⁵ und „Stadtmitte-Ost“¹⁶) eine räumliche Konkretisierung erfolgt ist, wurden über eine Abgrenzung im Flächennutzungsplan zwischenzeitlich auch die Nahversorgungsstandorte Jahnstraße (Bergkamen-Oberaden), Schulstraße (Bergkamen-Weddinghofen) und Am Roggenkamp (Bergkamen-Mitte) als zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand gesichert sowie mögliche Erweiterungsbereiche festgelegt.

¹⁵ = Rathausviertel

¹⁶ = Präsidentenstraße

Bezüglich der Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bergkamen ist somit zunächst festzuhalten, dass sich der Planstandort in dem mit dem Einzelhandelskonzept festgelegten „Nahversorgungsschwerpunkt Am Roggenkamp“ befindet - der im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung zwischenzeitlich als zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt worden ist – und dort den wesentlichen Träger der Nahversorgung darstellt.

Da im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse zudem aufgezeigt werden konnte, dass auch der neu aufgestellte Rewe-Supermarkt kein überörtliches Einzugsgebiet aufweisen wird und zugleich keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. andere Nahversorgungsstandorte in Bergkamen und Nachbarstädten ausgelöst werden, stimmt das Planvorhaben mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes überein.

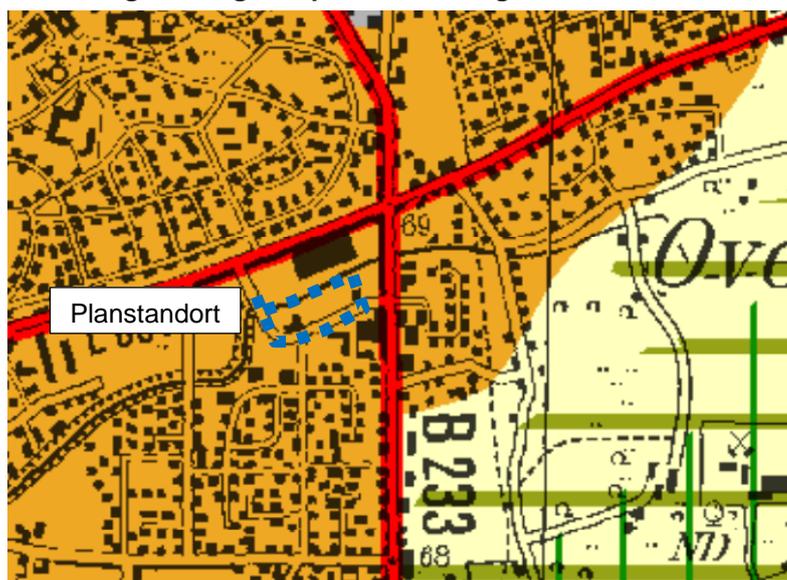
6.4 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Abbildung 15: Regionalplandarstellung



Quelle: Regionalplan-Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil" – Blatt 5

Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

■ **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Der Planstandort befindet sich **innerhalb** des **zentralen Versorgungsbereiches** „Am Roggenkamp“, der als solches ergänzende Versorgungsfunktionen für die lokale Bevölkerung übernehmen soll.

Da auch der neu aufgestellte Rewe-Standort im Wesentlichen der Versorgung der im östlichen Stadtgebiet von Bergkamen lebenden Bevölkerung dient – mit der knapp 85 % des perspektivischen Umsatzes erwirtschaftet wird – entspricht das Planvorhaben der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und wahrt dementsprechend das landesplanerische Ziel.

■ **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben selbst im unterstellten Worst-Case-Szenario nur geringe Umsatzumverlagerungen ausgelöst werden, die keinesfalls den wirtschaftlichen Fortbestand einer der Wettbewerber gefährden werden. Damit wird die geplante Neuaufstellung des in Bergkamen „Am Roggenkamp“ gelegenen Nahversorgungsstandortes mit **keiner wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche** oder der wohnungsnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte im Untersuchungsraum einhergehen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird somit gewahrt.

7 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse

Für die städtebauliche Bewertung des Verlagerungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Diese negativen Effekte wären dann zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Rewe-Neuaufstellung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Dabei sind die in Bezug auf die in §11 Abs. 3 (2) BauNVO bezeichneten Auswirkungen, insbesondere

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Neuaufstellung des in Bergkamen „Am Roggenkamp“ ansässigen Rewe-Verbundstandortes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahen Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Bergkamen und in Umlandkommunen zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Der in Bergkamen „Am Roggenkamp“ ansässige Rewe Super-/ Getränkemarkt befindet sich in städtebaulich integrierter Lage („zentraler Versorgungsbereich Am Roggenkamp“) und stellt dort – als einziger Lebensmittelvollsortimenter – den wichtigsten Träger der wohnortnahen Versorgung dar.
- Im Zuge der geplanten Neuaufstellung soll die Verkaufsfläche des Rewe-Supermarktes (inkl. Bäckerei und Vorkassenbereich) von aktuell rd. 1.430 m² auf zukünftig rd. 1.830 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei, Windfang und Vorkassenbereich) erweitert werden. Die Größendimension des Getränkemarktes wird mit rd. 655 m² gegenüber dem Bestand (rd. 715 m²) um rd. 60 m² reduziert. Insgesamt wird sich die Verkaufsfläche am Planstandort demnach von aktuell rd. 2.145 m² auf zukünftig rd. 2.485 m² aufweiten.
- Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments sowie der umfassenden Nahversorgungsstrukturen im Umland wird der Rewe Super-/ Getränkemarkt auch nach erfolgter Neuaufstellung vornehmlich der wohnortnahen Versorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung dienen und hierbei vor allem das umliegende östliche Stadtgebiet von Bergkamen-Mitte sowie das angrenzende Overberge ansprechen (= Kerneinzugsgebiet). Darüber hinaus stellt das Planvorhaben auch für die sonstigen Wohnbereiche von Bergkamen-Mitte bzw. Overberge (rd. 11.900 Einwohner) immer noch eine nahegelegene und verkehrlich gut angebundene Einkaufsalternative dar. In diesem als „erweitertes Einzugsgebiet“ abzugrenzenden Teilbereich können aufgrund alternativ zu erreichender Einkaufsmöglichkeiten allerdings nur deutlich geringere Marktanteile generiert werden.

- Dabei wird der Rewe-Markt auch zukünftig mehr als zwei Drittel seines Umsatzes mit Kunden aus der östlichen Kernstadt generieren, für die der Rewe-Markt eine oftmals auch fußläufig zu erreichende Nahversorgungsmöglichkeit darstellt.
- Nach der BBE-Prognose wird die geplante Neuaufstellung des Rewe-Marktes zu einer Umsatzsteigerung von maximal 2,3 Mio. € führen. Auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird dabei mit rd. 2,2 Mio. € der größte Umsatzanteil entfallen. Für den Bereich der sonstigen Nonfood-Sortimente wird ein Umsatzzuwachs von rd. 0,1 Mio. € erwartet.
- Die zu prognostizierenden Umsatzzumlenkungen sind insgesamt als gering zu bewerten und bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte diesbezüglich aufgezeigt werden, dass die durch das Modernisierungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Auch die Realisierung des „Berg Karrees“ im Hauptzentrum „Rathausviertel“ wird angesichts der nur geringen Wettbewerbswirkungen nicht gefährdet.
- Durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung wird folglich keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsraum ausgelöst.
- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes und des lokalen Versorgungsbezuges sind übergemeindliche nachteilige Auswirkungen auf weiter entfernte zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Nachbarkommunen desgleichen nicht zu erwarten.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Bergkamen und im Umland wird infolge der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Am Roggenkamp“ stattfindenden Neuaufstellung des v.a. der wohnortnahen Versorgung dienenden Verbundstandortes nicht erheblich eingeschränkt.
- Damit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Bergkamen und den Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund der Vorhabenausrichtung auf die wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der Lage innerhalb eines im kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegten Nahversorgungsschwerpunktes (2006) - der mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2013) zwischenzeitlich als zentraler Versorgungsbereich festgelegt worden ist - sowie des Sachverhalts, dass auch der neu aufgestellte Rewe-Verbundstandort vor allem stadtteilbezogene Versorgungsfunktion übernehmen wird, stimmt das Planvorhaben auch mit den Handlungsempfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bergkamen überein.
- Zugleich konnte aufgezeigt werden, dass das Vorhaben auch den relevanten Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans NRW entspricht.

Abschließend lässt sich festhalten, dass aufgrund der geringen Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist. Durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte werden somit weder in

Bergkamen noch in Nachbarkommunen zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit und Entwicklung mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Auch können negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden.

Vielmehr wird durch die projektierte Neuaufstellung des Rewe-Verbundstandortes die wohnortnahe Versorgungssituation im östlichen Kernstadtgebiet von Bergkamen in städtebaulich integrierter Lage (Zentraler Versorgungsbereich „Am Roggenkamp“) langfristig gesichert.

Köln, im September 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Freuen



i. V. Jörg Lehnerdt