

Vorgezogene Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Enniger in der Stadt Ennigerloh

Ausgangssituation

Der Ortsteil Enniger liegt im östlichen Stadtgebiet Ennigerlohs, etwa 6 km von der Innenstadt entfernt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ennigerloh, im Jahre 2008, wohnten rund 3.200 Einwohner in Enniger. Die Nahversorgung wurde durch einen kleinen Nachbarschaftsladen und Lebensmittelhandwerkbetriebe bereitgestellt. Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel belief sich auf rund 0,11 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner. Dies ist ein Wert, der deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 0,44 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner liegt.

Aus Altersgründen ist nunmehr eine Schließung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Enniger absehbar, wodurch die Nahversorgung gefährdet wird. Die nächsten Lebensmittelmärkte in Ennigerloh liegen in der Kernstadt, alternativ befindet sich in rund 3 km Entfernung im Ahlener Ortsteil Vorhelm ein Lebensmittelvollsortimenter. Zur Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Versorgung in Enniger ist die Errichtung eines neuen, großflächigen Lebensmittelvollsortimentes geplant. Avisiert ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m², wobei auch ergänzende Angebote, wie beispielsweise ein Café, eine Lottoannahme oder eine Poststelle, möglich sind. Dabei ist es Ziel der Stadt negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt Ennigerlohs zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund wird eine erste gutachterliche Einschätzung zur Nahversorgungsfunktion und möglichen Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes in Enniger gegeben. Der Fokus der Betrachtung liegt dabei im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, sie stellt das tragende Sortiment der Nahversorgung und außerdem das Kernsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters dar.

Die vorliegende Stellungnahme ersetzt nicht eine Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO für das Vorhaben, sondern beinhaltet

1. eine Bewertung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens in der beabsichtigten Größenordnung sowie
2. eine Gravitationsrechnung zur Einordnung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen (auf Grundlage bisher vorliegender Rahmendaten).

1. Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

Die Überprüfung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens kann als ein erster Indikator zur Überprüfung für dessen Tragfähigkeit herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist auszugehen, wenn sich erstens der fußläufige Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich mit den fußläufigen Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet überlagert und wenn zweitens die Kaufkraftabschöpfung des zu erwartenden Umsatzes im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch einen Anteil von 35 %¹ des entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht

¹ Gründe für diese maximal erreichbare Abschöpfungsquote sind unter anderem die traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten sowie die Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs.

übersteigt. Dabei kann der Orientierungswert in begründeten Fällen, aufgrund siedlungsräumlicher und zentralörtlicher Gegebenheiten überschritten werden, wobei negative städtebauliche Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind.

Als Nahbereich des Vorhabens wird der Ortsteil Enniger zu Grunde gelegt. Der kompakte Siedlungskern wird nahezu vollständig durch einen 600 m-Radius der fußläufigen Erreichbarkeit abgedeckt.

Berechnung der Kaufkraftabschöpfung² :

Erwarteter Umsatz mit „nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ (Nahrungs- und Genussmittel) Lebensmittelvollsortimenter (1.600 m ² Gesamtverkaufsfläche ³)	5,3 Mio. Euro
Kaufkraftpotenzial „nahversorgungsrelevante Sortimente“ (Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk) pro Einwohner und Jahr in Enniger	2.144 Euro ⁴
im Ortsteil Enniger	6,9 Mio. Euro
Abschöpfung von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk)	2,4 Mio. Euro
Kaufkraftabschöpfung durch Vorhaben	77 %

In der geplanten Größenordnung geht das Vorhaben mit einer Kaufkraftabschöpfung von 77 % deutlich über eine Nahversorgungsfunktion hinaus. Zur Prognose der von der Neuplanung ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die übrige Nahversorgung im Standortumfeld werden Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben mit Hilfe eines Gravitationsansatzes ermittelt. Die anschließende Einordnung und Bewertung der Ergebnisse berücksichtigt auch eine ggf. notwendige Modifizierung.

2. Gravitationsrechnung

Folgende Eingangswerte werden im Rahmen des Gravitationsmodells mit berücksichtigt:

- die erhobenen Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten
Als Datengrundlage für die Berechnungen dient eine aktuelle, im abgegrenzten Untersuchungsraum (Stadtgebiet Ennigerloh sowie Ahlen-Vorhelm) durchgeführte primärstatistische Einzelhandelserhebung (März 2012). Erhoben wurden die für die Untersuchung relevanten Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.
- die Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen / Standorten,

² Die Prüfung bezieht sich auf das Kernsortiment des geplanten Einzelhandelsbetriebes. Für die Randsortimente ist aufgrund der geringen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteile pro Warengruppe generell von einer Tragfähigkeit auszugehen.

³ Der Berechnung zu Grunde gelegt wurde ein 15 %-iger Anteil von Randsortimenten, die nicht in Umverteilungsrechnung aufgenommen wurden (siehe dazu auch FN 2).

⁴ Quelle: IBH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011

- der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatz der Anbieter/Standorte,
- die Widerstände (Raumdistanzen) zwischen den Standorten resultieren jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete,
- der zu erwartende Umsatz des Vorhabens.

Um den Anforderungen der Rechtsprechung im Sinne einer „Worst-Case-Annahme“ zu genügen⁵, ist für die Modellrechnungen der aus städtebaulicher Sicht nachteilhafteste Fall berechnet worden: Durch die Realisierung des Planvorhabens können bis auf die üblicherweise anzunehmenden Streukunden weder zusätzliche Kunden von außerhalb des zu Grunde gelegten Untersuchungsraums gewonnen werden, noch wird sich die Abschöpfungsquote im Einzugsbereich durch das Vorhaben erhöhen, d.h. der Kaufkraftabfluss aus Teilen des Einzugsgebiets wird gemäß dieser Annahme im Saldo nicht reduziert werden. Daraus resultiert, dass in diesem städtebaulich ungünstigsten Fall, eine Umsatzumverteilung von bis zu 100 % innerhalb des Untersuchungsraumes stattfindet.

Für den Lebensmittelmarkt wurden keine sortimentspezifischen Verkaufsflächen angegeben. Daher wird in der Modellrechnung davon ausgegangen, dass rund 15 % der Gesamtverkaufsfläche auf Randsortimente entfallen. Gemäß Angabe des Betreibers ist eine Getränkeabteilung im Markt integriert. Diese weist i.d.R. eine geringere Flächenproduktivität auf als das eigentliche Kernsortiment. Unter Berücksichtigung der Sortimentszusammensetzung sowie der örtlichen Situation wird für den geplanten Markt eine Flächenproduktivität von 3.700 Euro / m² Verkaufsfläche (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke) zu Grunde gelegt. Bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche des Marktes von 1.600 m² ergibt sich ein untersuchungsrelevanter Umsatz (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke) von 5,3 Mio. Euro.

Die Ergebnisse der Berechnung möglicher monetärer Umverteilungspotenziale sowie prozentualer Umverteilungsanteile gegenüber den Angebotsstandorten im Untersuchungsraum stellen sich für die untersuchte Hauptwarengruppe unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen wie folgt dar:

Tabelle 1: Prognostizierte Umsatzumverteilung in der Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel gegenüber den Angebotsstandorten im Untersuchungsraum bei Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters (rund 1.600 m² Gesamtverkaufsfläche)

Angebotsstandort	Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. €	in %
Ennigerloh, Hauptzentrum Innenstadt	1,2	12
Ahlen, Nahversorgungszentrum Vorhelm	0,6	13
Streulagen Ennigerloh (Kernstadt)	2,1	10
Streulagen Enniger	*	*

⁵ Vgl. u.a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07.12.2000, S. 53 ff.

Angebotsstandort	Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. €	in %
Streulagen Ostenfelde	0,4	10
Streulagen Westkirchen	0,3	12
Streulagen Ahlen Vorhelm	*	*
gesamt	4,8*	11

* gerundete Werte; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Es ist festzuhalten, dass es durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Enniger in der geplanten Größenordnung zu einer Verschärfung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum kommen wird. Dabei sind sowohl Standorte außerhalb als auch innerhalb zentraler Versorgungsbereiche betroffen. Ein Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen kann bei Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % für die zentralen Versorgungsbereiche in Ennigerloh und Ahlen-Vorhelm nicht ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf eine städtebaulich verträgliche Dimensionierung ist eine Modifizierung der geplanten Größenordnung vorzunehmen. Dabei sollten die rechnerischen Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum einen Anteil von 9% nicht überschreiten. Die Ergebnisse der Berechnung sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 2: Prognostizierte Umsatzumverteilung in der Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel gegenüber den Angebotsstandorten im Untersuchungsraum bei Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters (rund 1.100 m² Gesamtverkaufsfläche – Modifizierung)

Angebotsstandort	Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. €	in %
Ennigerloh, Hauptzentrum Innenstadt	0,8	8
Ahlen, Nahversorgungszentrum Vorhelm	0,4	8
Streulagen Ennigerloh (Kernstadt)	1,4	6
Streulagen Enniger	*	*
Streulagen Ostenfelde	0,3	6
Streulagen Westkirchen	0,2	8
Streulagen Ahlen Vorhelm	*	*
gesamt	3,2*	7

* gerundete Werte; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Auf Grundlage der getroffenen Annahmen ergibt sich eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche Dimensionierung von **max. 1.100 m² Gesamtverkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter**. Dabei sind mögliche Fläche für gastronomische Angebote sowie Anbieter von Dienstleistungen nicht berücksichtigt.

Junker und Kruse
Dortmund, 19. März 2012