

Bebauungsplanverfahren Nr. 2.41 „Edeka Schützenstraße“ – Darlegung der raumordnerischen Verträglichkeit (Zusammenfassung)



Stadt Greven

Der Bürgermeister

Fachdienst 4.1 - Stadtplanung

April 2019

Einführung

Für das Bauleitplanverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.41 „Edeka Schützenstraße“ wurde am 16.10.2017 eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen gestellt. In der seinerzeit vorgelegten Planung wurde eine Verkaufsflächenerweiterung in der von 1.150 m² VKF auf 1.500 m² VKF beabsichtigt.

Mit Stellungnahme vom 17.11.2017 führte die zuständige Stelle der Bezirksregierung aus, dass die im Verfahren geplante Verkaufsflächenerweiterung zu einer Abweichung von Ziel 6.5-2 des LEP NRW führen würde. Vornehmlich aus diesem Grund wurde keine einvernehmliche Beurteilung nach § 34 Abs. 3 Satz 2 LPlG NRW gegeben.

In der Folge wurden Einigungstermine der Stadtverwaltung mit dem Vorhabenträger und der Bezirksregierung abgehalten und die geplante Verkaufsfläche auf 1.240 m² VKF verringert. Diese Planung wurde in einem weiteren Termin in den Räumlichkeiten der Bezirksregierung erläutert und mit den hier aufgeführten Sachdarstellungen ergänzt.

Nach einer erneuten Anfrage i. S. d. § 34 Abs. 1 LPlG NRW vom 02.05.2019, in der die in diesem Dokument zusammengefasste Sachlage erläutert dargelegt wurde, wurde mit Schreiben vom 07.05.2019 ein Einvernehmen in der Beurteilung gegeben.

Sachlage für das Jahr 2019

Seit der Abfrage der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens Edeka Schützenstraße im Oktober 2017 und dem im Frühjahr 2018 einberufenen Einigungstermin haben sich beurteilungsrelevante Rahmenbedingungen in der Stadt Greven verändert.

Es liegen sowohl neue und aktuelle Einwohnerzahlen für die Stadt und auch die demographische Entwicklung der Gesamtstadt und seiner Teilbereiche können aufgrund von Prognosen genauer bestimmt werden. So wurde im Jahr 2018 das Stadtentwicklungskonzept *Sachlicher Teilplan Wohnen* erstellt und zudem eine Arbeitsgruppe zum *Demographie-Monitoring* innerhalb der Verwaltung ins Leben gerufen.

Ebenso wurde im Laufe des Jahres 2018 das Stadtentwicklungskonzept *Sachlicher Teilplan Einzelhandel* (Einzelhandelskonzept) als Fortschreibung des Konzeptes von 2010 erstellt und durch den Rat der Stadt Greven als Städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Auch das Einzelhandelskonzept liefert durch eingehende Analysen der Einzelhandelsstruktur in Greven neue Kennwerte zur Beurteilung des Vorhabens.

Auf Grundlage der beiden o. g. Konzepte können folgende Kennwerte zur Berechnung der kritischen Kaufkraftabschöpfung in das Berechnungsmodell eingestellt werden (s. auch Abb. 2):

- Einwohner Gesamtstadt: 38.722 (Stichtag 31.12.2018; vgl. Stadt Greven 2019: 5)
 - o Davon im Untersuchungsgebiet (700 m Radius um den Markt): 4.327
- Kaufkraftpotenzial Gesamtstadt (Nahrungs- und Genussmittel): 88,9 Mio. €/Jahr (vgl. Junker+Kruse 2018: 29)
- Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel): 2.295 €/Person und Jahr (vgl. ebd.)

- Kaufkraft Untersuchungsgebiet (Nahrungs- und Genussmittel): 9.930.563 €/Jahr



Abbildung 1: Bevölkerung im Nahbereich 2019 (eigene Darstellung auf Grundlage von: DL-DE/By-2-0 Land NRW / Kreis Steinfurt / Stadt Greven, unmaßstäblich).

Als Flächenproduktivität wird entsprechend dem Verträglichkeitsgutachten von Stadt und Handel aus dem Jahr 2016 von 4.200 m² ausgegangen (vgl. Stadt + Handel 2016: 23). Dieser Wert wird damit begründet, dass „bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt“ (ebd.: 22). Die Kennwerte können und die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung können Abb. 2 entnommen werden.

Für die neuerliche Betrachtung werden somit insgesamt neue Kennwerte zur Beurteilung der Situation für das Jahr 2019 betrachtet. Für die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung wurde unter Einbezug aller Faktoren und der Berücksichtigung der Flächen pro Warengruppe somit ein Wert von 52 % für 2019 ermittelt.

Prognose zur Bevölkerungs- und Flächenentwicklung im Nahbereich

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Konzept Wohnen, der laufenden Erarbeitung der Arbeitsgruppe Demographie und aus Auswertungen zum Potenzial an Flächen zur Nachverdichtung (unter Berücksichtigung des Siedlungsflächenmonitorings für die Stadt Greven) wurden Szenarien für die Bevölkerungsentwicklung im Nahbereich des Vorhabens erstellt.

Diese Szenarien beinhalten eine Differenzierung der Baureife von unbebauten Grundstücken vor dem zeitlichen Hintergrund von insgesamt rund 10 Jahren. So wird die Betrachtung für die Stichjahre 2019, 2023 und 2030 vorgenommen und für die Größe der potenziell baureifen Flächen von einem Mittelwert an zukünftigen Einwohnerinnen ausgegangen. Der Mittelwert wird mit 79 Einwohnerinnen/ha Wohnbaufläche angenommen und entspricht dabei dem heutigen Mittelwert für

Thema	Wert	Einheit	Quelle
Bevölkerung			
Bevölkerung Greven 31.12.2018	38.736	Einwohner (EW)	
Bevölkerung Untersuchungsgebiet (700m Buffer) 31.12.2019	4.327	EW	
Bevölkerungspotenzial Untersuchungsgebiet (700m Buffer) Potenzial	6.473	EW	
Kaufkraft			
Kaufkraft Gesamtstadt (Nahrungs- & Genussmittel)	88.900.000	€	
Kaufkraft Gesamtstadt (Nahrungs- & Genussmittel) pro Einwohner	2.295	€	
Kaufkraft Untersuchungsgebiet (Nahrungs- & Genussmittel)	9.930.563	€	
Kaufkraft Untersuchungsgebiet (Nahrungs- & Genussmittel) Anteil an Gesamt	11	v.H.	
Kaufkraft Untersuchungsgebiet (Nahrungs- & Genussmittel) Aufgrund des Bevölkerungspotenzials	14.855.799	€	
Flächenberechnung			
Flächenproduktivität EDEKA 2017	4.200	€/m²·a)	
Fläche EDEKA Schützenstraße 2018	750	m²	
Flächenproduktivität EDEKA Schützenstraße 2018	3.150.000	€/a	
Abschöpfung Kaufkraft EDEKA 2018	32	v.H.	
Abschöpfung Kaufkraft EDEKA Bevölkerungspotenzial (700 m Buffer)	21	v.H.	
Fläche EDEKA geplant	1.240	m²	
Flächenproduktivität EDEKA geplante Erweiterung	5.208.000	€/a	
Abschöpfung Kaufkraft EDEKA geplante Erweiterung	52	v.H.	
Abschöpfung Kaufkraft EDEKA geplante Erweiterung in Bezug auf Bevölkerungspotenzial (700m Buffer)	35	v.H.	
Steigerung der Kaufkraftabschöpfung 2018 zu geplanter Erweiterung	3	v.H.	
Steigerung der Verkaufsfläche 2018 zu geplanter Erweiterung	490	m²	
Nachrichtlich:			
Wohnbaufläche im Untersuchungsgebiet	550.638	m² _{Wohnfläche}	
Wohnbaufläche im Untersuchungsgebiet	55	ha _{Wohnfläche}	
Wohnbaufläche im Untersuchungsgebiet zzgl. Potenzialfläche Setex (6ha)	61	ha _{Wohnfläche}	
Einwohnerdichte 2018	79	EW / ha _{Wohnfläche}	
Einwohnerdichte zzgl. Potenzialfläche Setex	97	EW / ha _{Wohnfläche}	
Vergleich Einwohnerdichte rechts der Ems 2018	79	EW / ha _{Wohnfläche}	

Abbildung 2: Berechnung der Kaufkraftabschöpfung (eigene Darstellung).

Wohnbauflächen unter Berücksichtigung demographisch zu erwartender Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur. Daraus lassen sich für die o. g. Jahre ein zu Bevölkerungsanstieg von 1.422 Einwohnerinnen in 2019 und zusätzlich 553 Einwohnerinnen bis 2030 (s. Abb. 3 und 4). Insgesamt wird somit ein Anstieg auf 6.473 Einwohnerinnen und Einwohner im Nahbereich von 700 m um den zu erweiternden Markt erwartet.

Die daraus resultierende Kaufkraftabschöpfung für den Nahbereich würde entsprechend bei 35 % liegen.

Auswertung EDEKA 700m Buffer		
Einwohner Stichtag 31.12.2018	4.327	EW
Unbebaute Wohnfläche	25,0	ha
davon baureif 2019	18,0	ha
davon baureif 2030	7,0	ha
Nachverdichtungspotenzial	2,2	ha
Einwohnerdichte Greven r.d.E. 2019	79	EW/ha
Einwohnerpotenziale aus unbewohnter Wohnfläche	1.975	EW
davon baureif 2019	1.422	EW
davon baureif 2030	553	EW
Einwohnerpotenziale aus Nachverdichtung	171	EW

Abbildung 3: Bevölkerungsmodellierung (eigene Darstellung).

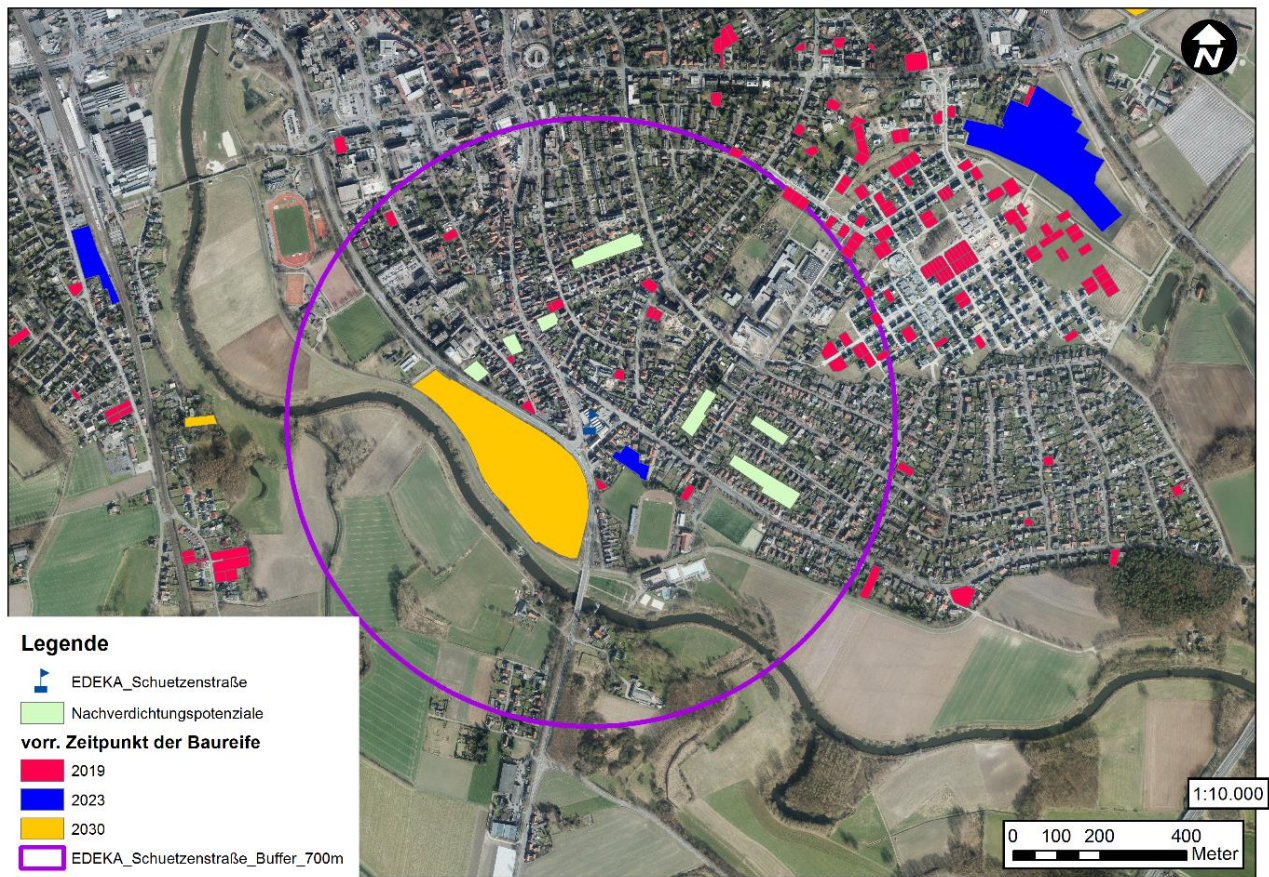


Abbildung 4: Zu erwartende Flächenentwicklung im Nahbereich (eigene Darstellung auf Grundlage von: DL-DE/By-2-0 Land NRW / Kreis Steinfurt /Stadt Greven, unmaßstäblich).

Zusammenfassung und Ergebnis

Vor dem Hintergrund der genannten aktualisierten Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, dass sich bei der derzeitigen Dynamik der Bevölkerungsstruktur in Greven eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung erwarten lässt. Durch die erwartbare leichte Unterschreitung des Grenzwertes von 50 % in der Kaufkraftabschöpfung für das Jahr 2019 kann somit ein Eintritt in den tolerierbaren Bereich prognostiziert werden.

Quellen

Junker + Kruse 2018: Stadtentwicklungskonzept Sachlicher Teilplan Einzelhandel – Einzelhandelskonzept – Fortschreibung, Dortmund.

Stadt Greven (Hg.) 2019: Daten zur Bevölkerung: Ausgabe 2019. Greven

Stadt + Handel 2016: Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Greven, Schützenstraße. Bewertung gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4), Dortmund.

Verfasser:

Stadt Greven
Der Bürgermeister
Rathausstraße 6
48368 Greven
www.greven.net

Abbildungen:

Stadt Greven – FD Stadtplanung

Stadt Greven – FD Stadtentwicklung und Umwelt

Inhaltliche Bearbeitung:

Stadt Greven
Fachdienst Stadtplanung
Alexander Hensing