

Einordnung einer avisierten
Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters
in das kommunale Einzelhandelskonzept
der Gemeinde Schermbeck

- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters
an der Erler Straße/Mittelstraße -

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Björn Wickenfeld
Dr. Fabian Schubert

Dortmund, 12. September 2019

Im Auftrag von:
Gemeinde Schermbeck

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

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

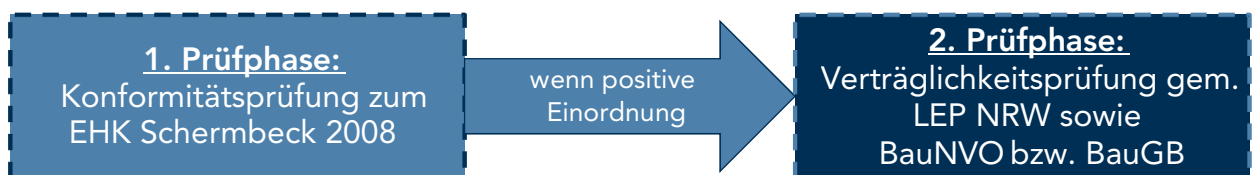
1 Ausgangslage und Zielstellung

In der Gemeinde Schermbeck wird am ehemaligen Standort des Edeka-Marktes im Bereich Erler Straße/Mittelstraße die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.800 - 1.900 m² (Variante 1) avisiert. Der Planstandort ist innerhalb des im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck 2008¹ ausgewiesenen ZVB Ortszentrum Schermbeck verortet.

Stadt + Handel wurde in diesem Kontext angefragt, eine Einordnung des in Rede stehenden Nahversorgungsvorhabens in das bestehende EHK Schermbeck 2008 vorzunehmen.

Die vorliegende Konformitätsprüfung zum EHK Schermbeck 2008 stellt dabei keine abschließende Vorhabenbewertung dar. Demnach muss ein vorhabenspezifisches Verträglichkeitsgutachten die städtebauliche Verträglichkeit gemäß BauNVO bzw. BauGB des einzelnen Vorhabens abschließend bewerten. Da das Planvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet (800 m² VKF/1.200 m² BGF) muss darüber hinaus eine Konformitätsprüfung zum LEP NRW erfolgen.

Abbildung 1: Prüfungsschritte für mögliche Planvorhaben



Quelle: Eigene Darstellung.

¹ Stadt + Handel (2008): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck. Nachfolgend als **EHK Schermbeck 2008** betitelt

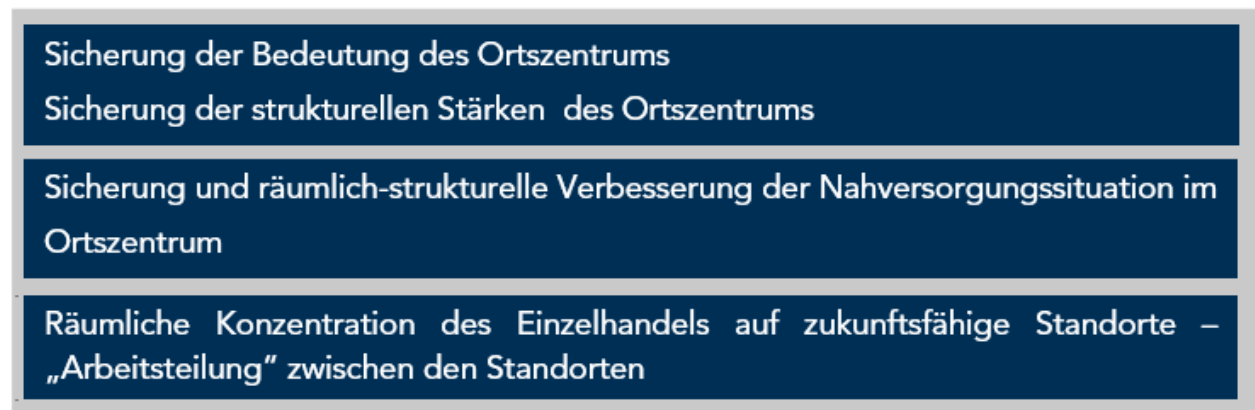
2 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Schermbeck 2008

Das EHK Schermbeck definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in der Gemeinde Schermbeck. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine des EHK Schermbeck 2008 eingeordnet.

Übergeordnete Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck:

Das EHK Schermbeck 2008 definiert folgende übergeordnete Leitlinien zur räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung:

Abbildung 2: Übergeordnete Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck



Quelle: EHK Schermbeck 2008, S. 78.

In Bezug auf das Planvorhaben ist folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Schermbeck 2008 innerhalb des abgegrenzten ZVB Ortszentrum Schermbeck – und dort innerhalb der ausgewiesenen Hauptgeschäftslage – verortet.
- Dem ZVB Ortszentrum wird als einziger zentraler Versorgungsbereich in Schermbeck konzeptionell eine Versorgungsfunktion im kurzfristigen sowie ergänzend im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich für die gesamte Gemeinde zugesprochen (vgl. EHK Schermbeck 2008, S. 88f).
- Der ZVB Ortszentrum Schermbeck stellt einen Positivraum für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dar (vgl. EHK Schermbeck 2008, S. 104f).
- Mit dem ehemaligen Edeka-Markt hat das Ortszentrum einen bedeutenden, jedoch hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung und Parkraumverfügbarkeit nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmittelmarkt verloren (vgl. EHK Schermbeck 2008, S. 84).
- Das Planvorhaben entspricht dem Ziel der „Sicherung der Bedeutung sowie der Sicherung der strukturellen Stärken des Ortszentrums“ und dem Ziel der „Sicherung und räumlich-strukturellen Verbesserung der Nahversorgungssituation im Ortszentrum“.

Darüber hinaus erfolgt durch das Planvorhaben eine Attraktivierung und Angebotsstärkung des ZVB.

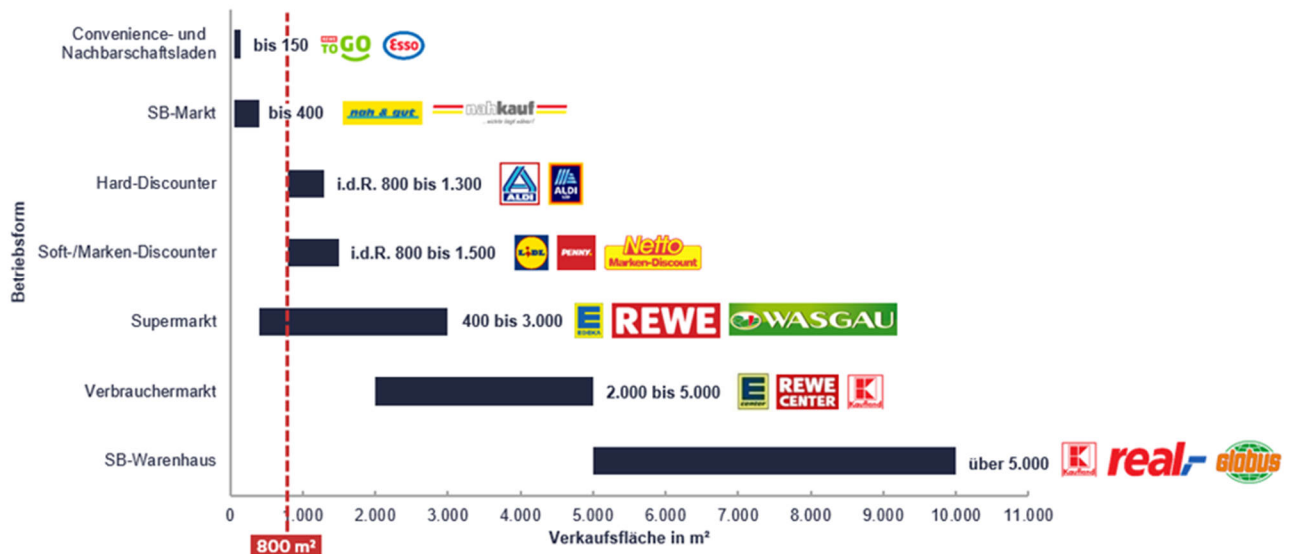
- Der Vorhabenstandort wird als Entwicklungsbereich der obersten Prioritätsstufe für Neuansiedlung/Verlagerungen eines oder mehrerer Einzelhandelsbetriebe definiert. Eine Entwicklung des Standortes ist laut EHK Schermbeck 2008 „für die Entwicklung des Ortszentrums von sehr hoher Bedeutung“ (EHK Schermbeck 2008) und wird demnach vorrangig empfohlen: „Zur Stärkung dieses Bereiches (nordwestlicher zentraler Versorgungsbereich) ist eine Verlagerung/Neuansiedlung eines oder mehrerer Lebensmittelanbieter besonders sinnvoll“ (EHK Schermbeck 2008, S. 84).
- Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben als Nahversorger Kundenfrequenzen generieren wird, die aufgrund der mit den anderen Betrieben im Standortumfeld (u.a. Norma, Rossmann, NKD) entstehenden Kopplungsbeziehungen zu einer gesteigerten Frequentierung des ZVB insgesamt und folglich zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes beitragen werden.
- Das Planvorhaben sichert aufgrund einer marktadäquaten Aufstellung langfristig die wohnortnahe Nahversorgungsfunktion des ZVB Ortszentrums Schermbeck.
- Zur Stärkung bzw. zur zukunftsfähigen Positionierung des ZVB Ortszentrums Schermbeck wird gemäß EHK Schermbeck 2008 eine Stärkung des Lebensmitteleinzelhandels im nordwestlichen Bereich des Ortszentrums (= Vorhabenstandort) – vorbehaltlich der städtebaulichen Verträglichkeit - u.a. durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer zukunftsfähigen Marktgröße von bis 1.500 m² VKF empfohlen (vgl. EHK Schermbeck 2008, S. 84).
 - Die für die Einordnung des Planvorhabens relevante kommunalplanerische Grundlage, das Einzelhandelskonzept von Schermbeck, stammt aus dem Jahr 2008. Die dem Einzelhandelskonzept zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung stammen entsprechend auch aus dem Jahr 2008.
 - Der Lebensmitteleinzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Die bereits seit Längerem zu beobachtenden Entwicklungstrends u.a. zu größeren Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte haben sich den vergangenen Jahren – auch zwischen 2008 und 2019 - weiter fortgesetzt.
 - Im Bereich der Lebensmittelsupermärkte sind u.a. als Reaktion auf veränderte Verbrauchernachfragen sowie aufgrund von Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z.B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen) deutliche betriebliche Umstrukturierungen erkennbar. Diese zeigen sich insbesondere in einer differierenden Sortimentsausrichtung (Frischesegment, Auswahl an Eigenmarken, Convenience Ausrichtung, Gastronomie) und einer attraktiven, meist großzügigeren Ladengestaltung,

STADT+HANDEL

welche auch mit einer wachsenden Verkaufsflächengröße je Betriebseinheit einhergeht.

- Die avisierte Verkaufsflächendimensionierung des Lebensmittelvollsortimenters von 1.800 – 1.900 m² GVKF entspricht den aktuellen Markt- und Nachfrageerfordernissen (siehe nachstehende Abbildung). Es handelt sich um eine übliche VKF-Dimensionierung für einen Lebensmittelvollsortimenter.

Abbildung 3: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: ILG Gruppe 2019 (leicht modifiziert und ergänzt)

- Insofern steht unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 - 1.900 m² (Variante 1) der Intention des EHK Schermbeck 2008 zur Etablierung einer „zukunftsfähigen Marktgröße“ (sofern städtebauliche verträglich) nicht entgegen.

Das Planvorhaben entspricht den übergeordneten Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck gemäß EHK Schermbeck 2008.

Handlungsempfehlungen für den ZVB Ortszentrum Schermbeck (Haupt- und Nebenlage):

Folgende Empfehlungen für den ZVB Ortszentrum Schermbeck sind für das Planvorhaben von Relevanz:

- „Den nordwestlichen Bereich des Ortszentrums gilt es darüber hinaus hinsichtlich der dort ansässigen Lebensmittelversorger gezielt durch eine Umstrukturierung zu stärken, um die bipolare Ausrichtung des Ortszentrums auch zukünftig beizubehalten und der perspektivisch rückläufigen Bedeutung dieses Teilbereichs entgegenzuwirken“ (EHK Schermbeck 2008, S. 89).

In Bezug auf das Planvorhaben ist Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben ist als wichtiger Ankerbetrieb und Frequenzbringer für den ZVB Ortszentrum Schermbeck zu bewerten und trägt folglich zur Stärkung des nordwestlichen Bereiches sowie des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes bei.
- Das Planvorhaben wirkt – insbesondere auch vor dem Hintergrund der Betriebsaufgabe des Edeka-Marktes - dem Bedeutungsrückgang des nordwestlichen Bereiches im ZVB entgegen und trägt zur Sicherung und Stärkung der bipolaren Struktur im Ortszentrum Schermbeck (sofern städtebaulich verträglich) bei.

Das Planvorhaben entspricht den Handlungsempfehlungen für den ZVB Ortszentrum Schermbeck gemäß EHK Schermbeck 2008.

Ansiedlungsleitsätze:

Die im EHK Schermbeck 2008 enthaltenen Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das Zulässigkeitsentscheidungen über Einzelhandelsvorhaben und die damit in Zusammenhang stehenden bauleitplanerischen Abwägungen transparent und nachvollziehbar vorbereitet. Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert.

Folgende Steuerungsleitsätze sind für das Planvorhaben von Relevanz:

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig im Ortszentrum und im Ortskern Gahlen

- *„Auf Grund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im Ortszentrum haben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur im Ortszentrum selbst angesiedelt werden.*
- *Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist die bipolare Struktur der Lebensmittelanbieter in den beiden Endbereichen der Mittelstraße von großer Bedeutung für die Funktion des Ortszentrums als Ganzem. Bei der zukünftigen Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollte die bipolare Struktur erhalten oder weiterentwickelt werden“ (EHK Schermbeck 2008, S. 104f).*

In Bezug auf das Planvorhaben ist Folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist innerhalb des gemäß EHK Schermbeck 2008 ausgewiesenen ZVB Ortszentrum Schermbeck verortet.
- Der Vorhabenstandort wird als Entwicklungsbereich der obersten Prioritätsstufe für Neuansiedlung/Verlagerungen eines oder mehrerer Einzelhandelsbetriebe definiert. Eine Entwicklung des Standortes ist laut EHK Schermbeck 2008 *„für die Entwicklung des Ortszentrums von sehr hoher Bedeutung“* (EHK Schermbeck 2008, S. 79) und wird demnach bevorzugt empfohlen.

- Das Planvorhaben wirkt dem Bedeutungsrückgang des nordwestlichen Bereiches im ZVB entgegen und trägt zur Sicherung und Stärkung der bipolaren Struktur im Ortszentrum Schermbeck (sofern städtebaulich verträglich) bei.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Ansiedlungsleitsatz II gemäß EHK Schermbeck 2008.

Das Planvorhaben entspricht nach fachlichem Dafürhalten den Zielen und Grundsätzen des EHK Schermbeck 2008.

3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Nach fachlichem Dafürhalten sprechen bedeutende Aspekte dafür, dass das Planvorhaben den Grundzügen des EHK Schermbeck 2008 entspricht. Insbesondere die seit Erstellung des EHK anhaltenden strukturellen Veränderungen im Einzelhandel sind als Hauptargument anzuführen. Angesichts dieser grundsätzlich positiven Einschätzung zum Vorhaben bei gleichzeitigem „Überschreiten“ der ursprünglichen Empfehlung um rd. 400 m² ist eine abschließende Verträglichkeit insbesondere noch abhängig von den konkreten Auswirkungen, die im Zuge der anstehenden Verträglichkeitsprüfung ermittelt werden.

Dortmund, 12. September 2019



Dipl.-Ing. Marc Föhler