

# Gutachterliche Kurzstellungnahme

---

zur geplanten Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes  
am Standort Bürener Straße in der Stadt Geseke

Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den  
Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke

Untersuchung im Auftrag der Stadt Geseke

Stefan Kruse  
Szymon Smolana

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Juli 2018

## 1 Anlass der Untersuchung

---

Anfang 2017<sup>1</sup> wurde die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes<sup>2</sup> für die Stadt Geseke durch den Stadtrat der Stadt Geseke beschlossen. Es dient als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragenstellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits.

Aktuell ist für den Standort Bürener Straße und den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter Netto in Geseke eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu rd. 100 m<sup>2</sup> geplant. Derzeit verfügt der Markt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 700 m<sup>2</sup>. Der derzeit vorhandene Back-Shop mit rd. 50 m<sup>2</sup> soll dabei ausgelagert werden. Zur Standortsicherung soll diese nun kleinteilig erweitert werden.

Aufgrund seiner städtebaulichen Lage, Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der Geseker Innenstadt als auch zu anderen Nahversorgungsstandorten sollte dennoch grundsätzlich geprüft werden, ob mit dem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen in Geseke verbunden sind. Diese Prüfung erfolgt auf Basis der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke. Zudem werden aktuelle Entwicklungen in der Geseker Lebensmitteleinzelhandelslandschaft berücksichtigt, die sich in den letzten Monaten ergeben haben. Dies betrifft insbesondere die Erweiterungsabsichten von zahlreichen strukturprägenden Anbietern sowie die Veränderungen, die den ehemaligen Combi-Markt in der Geseker Innenstadt betreffen.

---

<sup>1</sup> Das Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke wurde am 16.02.2017 politisch beschlossen.

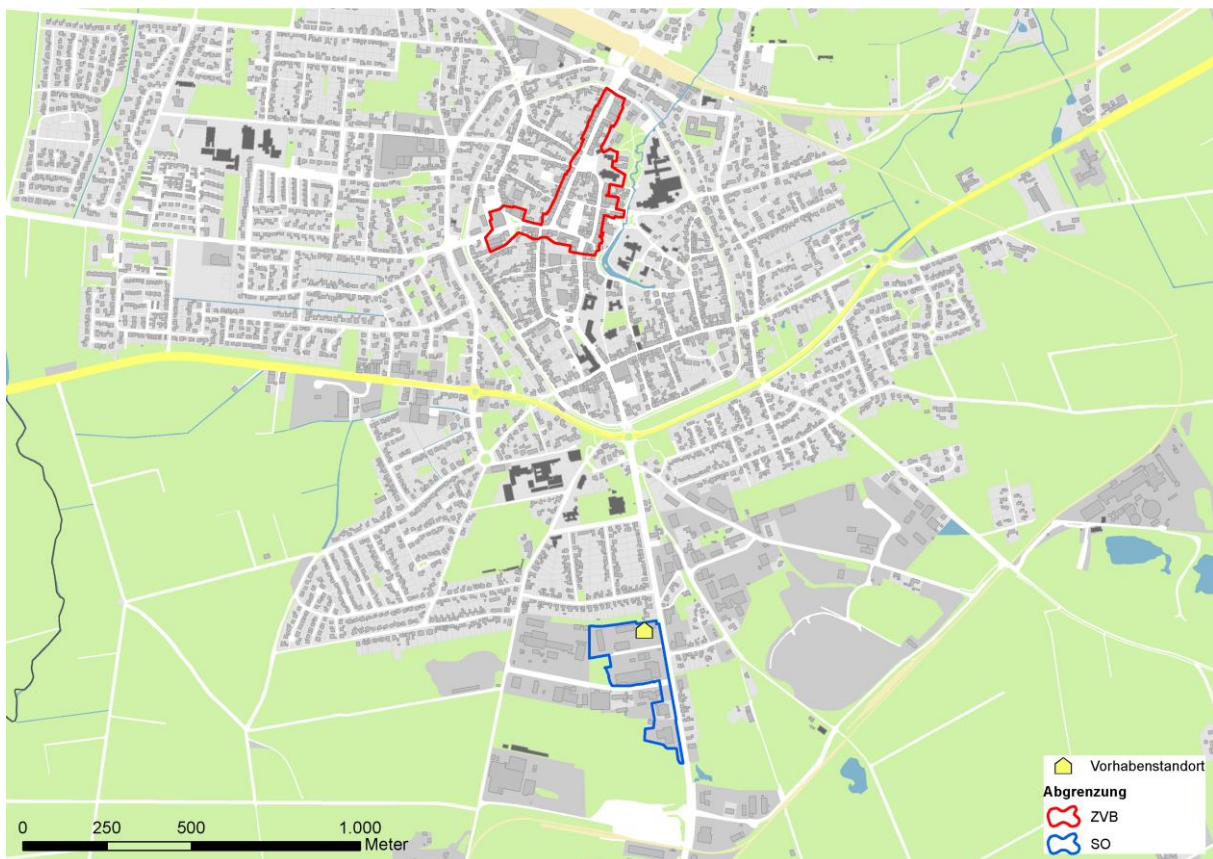
<sup>2</sup> Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. Dortmund

## 2 Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens

Der Vorhabenstandort an der Bürener Straße befindet sich im südlichen Geseker Siedlungsbe-  
reich. Das Umfeld des bestehenden Netto-Marktes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt.  
An dem Standort befinden sich zudem weitere einzelhandelsrelevante Nutzungen, wie z. B. der  
Anbieter Fressnapf oder ein Getränkemarkt. Zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche be-  
ginnen nördlich des Standortes entlang der Hubertusstraße.

Der zentrale Versorgungsbereich des Geseker Hauptzentrums liegt rd. einen Kilometer in nördli-  
cher Richtung entfernt und ist u. a. über die Bürener Straße bzw. Bachstraße zu erreichen. Im  
südlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Geseke ist der Netto-Markt der einzige Lebensmittel-  
anbieter. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt zu dem Standort an der Bürener Straße ist der  
Penny-Markt an der Othmarstraße. Er liegt weniger als einen Kilometer von dem Netto-Markt  
entfernt.

**Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Geseke**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung für das Einzelhandelskonzept Junker + Kruse in  
der Stadt Geseke, Februar 2015

Derzeit profitiert der Netto-Markt von seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bürener Straße, die  
gleichzeitig eine der wichtigsten Verkehrsachsen in der Stadt Geseke ist. Aufgrund seiner städte-  
baulichen Lage wird der Standort in dem Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke als städtebau-  
lich nicht integriert (gemäß Standortmodell des Einzelhandelskonzeptes) eingestuft<sup>3</sup>. Er über-

<sup>3</sup> Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 74. Dortmund

nimmt nur für wenige Einwohner im Umfeld eine fußläufige Nahversorgungsfunktion. Aufgrund des Standortcharakters ist der Markt deshalb entsprechend auf Kunden aus anderen Siedlungsbereichen der Stadt Geseke angewiesen. Entsprechend starke Streukundenumsätze sind deshalb anzunehmen.

Der bestehende Netto-Markt weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von rund 700 m<sup>2</sup> auf. Diese soll um rd. 100 m<sup>2</sup> auf dann insgesamt **rd. 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche** erweitert werden.

Für einen Markt mit einer Kernsortimentsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass von dieser Gesamtverkaufsfläche rund **80 – 85 %**, d.h. bis zu maximal ca. **600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gerundet)** auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen würden. Das übrige Angebot eines Marktes umfasst typischerweise Neben- bzw. Randsortimente aus den Bereichen Gesundheit und Körperpflege, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schreib- und Haushaltswaren. Für diese Angebote aus dem Non-Food-Bereich sind nur kleinteilige Flächen vorgesehen. Der zusätzliche **Back-Shop** von rd. 50 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche erhält einen separaten Eingang.

Zur Einordnung der Versorgungsfunktion des Vorhabens ist es notwendig, dass mögliche **Umsatzvolumen** für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu bestimmen. Für einen Netto-Markt in der genannten Größenordnung kann unter Berücksichtigung der örtlichen städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der lokalen Wettbewerbssituation eine Flächenproduktivität von etwa bis zu 4.400 Euro / m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt werden<sup>4</sup>. Demnach würde das Vorhaben im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Soll-Umsatz von rund **2,6 Mio. Euro** erwirtschaften können.

Grundsätzlich ist bei der Einschätzung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen jedoch auch zu berücksichtigen, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handeln soll. Dieser agiert bereits geraume Zeit am Markt in der Stadt Geseke und hat bereits in der Vergangenheit Umsatzvolumina in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erzielt. Der geschätzte Sollumsatz besteht somit nur in Teilen aus neu generiertem Umsatz, so dass mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die bestehenden Angebotsstrukturen in Geseke bedeutend geringer ausfallen, als dies bei einer Neuansiedlung der Fall wäre. Der potenzielle **Umsatzzuwachs** des Planvorhabens, der sich aus der Angebotserweiterung in dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ergibt, lässt sich auf maximal **rd. 0,4 Mio. Euro** beziffern. Im Verhältnis zur Gesamtkaufkraft im Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Geseke von rd. 45 Mio. Euro<sup>5</sup> ist dieser Zuwachs somit als sehr gering zu beurteilen.

Im Folgenden unberücksichtigt bleiben die möglichen Umsatzsteigerungen für die Angebote in den Sortimentsgruppen Gesundheit- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher und Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, da sich diese – aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsfläche – auf einem absolut niedrigen Niveau bewegen und hier folglich nicht mit städtebaulich relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen ist.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Quelle: Hahn-Gruppe

<sup>5</sup> Quelle: Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 29. Dortmund

<sup>6</sup> vgl. dazu auch Urteil der OVG NRW vom 30.09.2009, AZ 10 A 1676/08

### 3 Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept (2016) für die Stadt Geseke

Nachfolgend wird das Planvorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke und den dort formulierten übergeordneten städtebaulichen *Zielen* sowie den daraus entwickelten *Ansiedlungsgrundsätzen* zur Einzelhandelsentwicklung geprüft.

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Standorte sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept (2016) Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt. Dabei handelt es sich vor allem um die formulierten **Ziele und Grundsätze** (Ansiedlungsregeln) zur **Einzelhandelssteuerung**.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten **Ziele** beinhalten vor allem eine räumliche Fokussierung von Einzelhandelsentwicklungen auf bestimmte, städtebaulich wünschenswerte Standorte bzw. Standortbereiche. Folgende **übergeordnete Ziele** sind für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant<sup>7</sup>:

- *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Geseker Innenstadt*
- *Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte*

Das Ziel der Stärkung der Innenstadt stellt in erster Linie auf die europäische Stadttradition und die herausgehobene Funktion innerstädtischer Geschäftszentren ab, die es durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu schützen und zu entwickeln gilt. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Sicherung der gesamtstädtischen und mittelzentralen Versorgungsbedeutung, die dem zentralen Versorgungsbereich durch das Einzelhandelskonzept zugewiesen wird.

Wie in Kapitel 2 erläutert, liegt das geplante Vorhaben in städtebaulich nicht integrierter Lage. Einen Beitrag zur „*Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Geseker Innenstadt*“ kann das Vorhaben prinzipiell „nur“ insoweit leisten, als dass es die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches sowie dessen Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt und darüber hinaus einen Beitrag zur „*Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung*“ leistet. Es ist daher zu prüfen, ob auf Basis des Einzelhandelskonzeptes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke zu erwarten sind.

Eine möglichst flächendeckende wohnungsnahe Versorgung der Geseker Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann nicht allein durch die Angebote im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke gewährleistet werden. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können daher unter bestimmten Voraussetzungen (s. u.) auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden, um im gesamten Stadtgebiet **eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten**. Dies dient der

<sup>7</sup> vgl. Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 69 ff. Dortmund

Minimierung von Einkaufswegen (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“) und ermöglicht auch immobileren Bevölkerungsgruppen Zugang zu täglichen Bedarfsgütern.

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandelskonzept (2016) für die Stadt Geseke Ansiedlungsregeln, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben erhöhen sollen. Für das Erweiterungsvorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** einschlägig:

*„Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke liegen.*

*Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Geseke an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten außerhalb der Kernstadt (Stadtteil Geseke) angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils dienen sowie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum und die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen zu erwarten sind.*

*Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums bzw. des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung).*

*Demnach*

- *ist eine über den Bestandsschutz (bzw. die Standortoptimierung) hinausgehende Erweiterung der bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an dem Sonderstandort Bürener Straße sowie eine Ansiedlung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort auszuschließen;*
- *können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung dienen. Die Ausnahme gilt ausschließlich für städtebaulich integrierte Standortbereiche außerhalb der Geseker Kernstadt (Stadtteil Geseke), wobei Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.*
- *können Erweiterungen von bestehenden Betrieben zur Sicherung der Nahversorgung möglich sein, wobei hier entsprechend sicherzustellen ist, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnahen Grundversorgung ausgeht (Einzelfallbetrachtung).<sup>18</sup>*

Eine generelle Kompatibilität des Vorhabens mit den konzeptionellen Aussagen kann aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht unmittelbar

---

<sup>8</sup> vgl. Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 69 ff. Dortmund

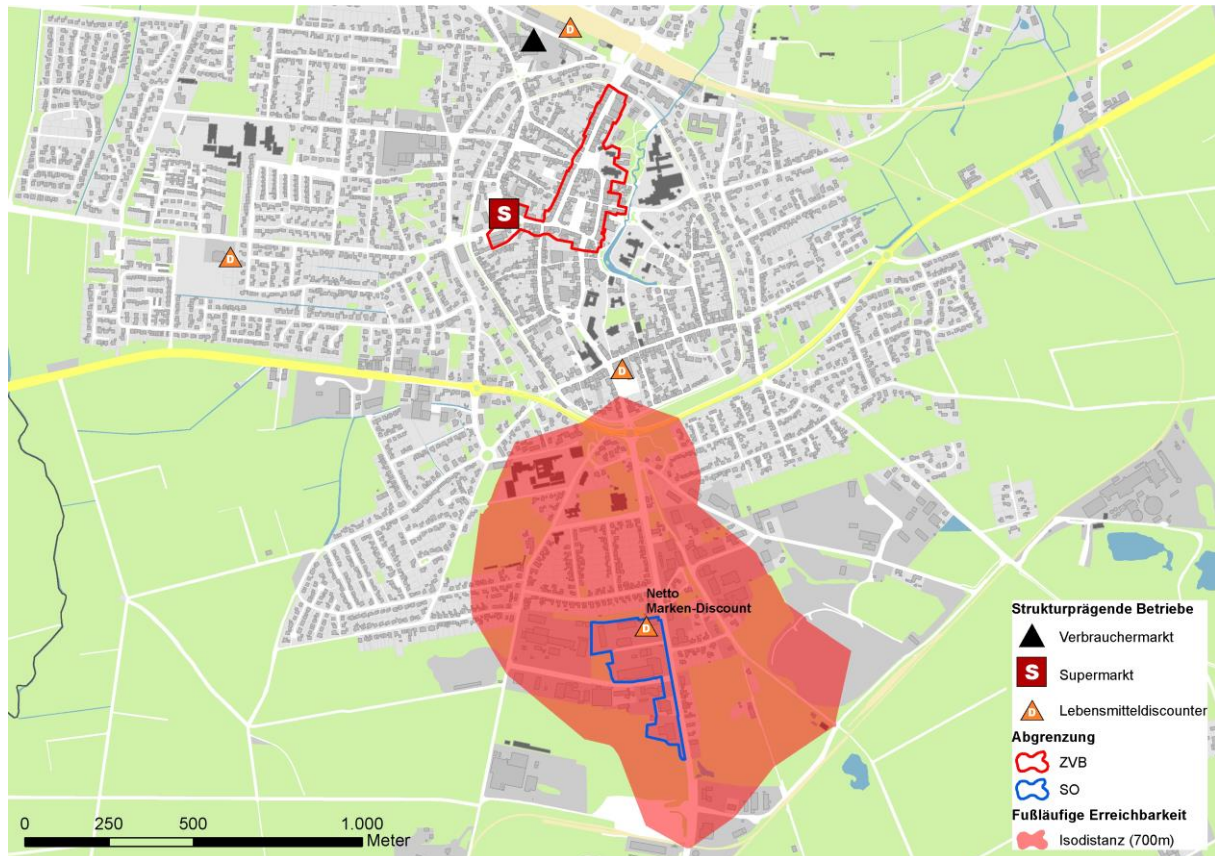
bar abgeleitet werden. Allerdings kann durch die potenzielle Erweiterung des Lebensmittelmarktes die flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung gesichert bzw. gestärkt werden, sofern die damit verbundenen **Voraussetzungen** erfüllt sind:

- Die **Lage** des Vorhabenstandortes ist – wie in Kap. 2 erläutert – als **städtebaulich nicht integriert** einzustufen. Nur nördlich des Standortes befinden sich direkt angrenzende und zusammenhängende Wohngebiete.
- Innerhalb der **fußläufigen Erreichbarkeit** des Standortes in 700 m Distanz um den Vorhabenstandort leben ca. 1.000 Personen<sup>9</sup>.
- Das Kriterium für **bestehende Betriebe** am Sonderstandort Bürener Straße weist darauf hin, dass eine über den Bestandsschutz (bzw. die Standortoptimierung) hinausgehende Erweiterung von bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben auszuschließen ist. Da es sich bei dieser Planung um eine kleinteilige Erweiterung eines bestehenden Marktes zur Standortsicherung handelt, ist somit eine Kompatibilität zu diesem Kriterium vorhanden. Zudem sich durch diese mögliche Erweiterung des Netto-Marktes das Einzugsgebiet des bestehenden Marktes nicht vergrößern wird.
- Das **Geseker Hauptzentrum** verfügt lediglich über einen Lebensmittelmarkt, der im Zentrum die Nahversorgung sichert. Der Combi-Markt am Standort Lüdische Straße wurde an die Fa. Edeka Rhein-Ruhr verkauft und wird zukünftig als Edeka-Markt weiterbetrieben. Somit ist im Kontext der angestrebten Erweiterung des Netto-Marktes auch die Entfernung zum fußläufigen Einzugsbereich des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum Geseke) hinsichtlich des städtebaulichen Schutzes des Zentrums und seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion zu prüfen. Dem liegt die Annahme zu Grunde, dass eine nicht nur unwesentliche Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches zu Lasten des im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelanbieters geht und eine mögliche Geschäftsaufgabe dieses Magnetbetriebes weitere negative städtebauliche wie versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen könnte. Wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, beträgt die Entfernung des Vorhabenstandortes zur Innenstadt rd. einen Kilometer. Der einzige Lebensmittelmarkt innerhalb der Innenstadt im zentralen Versorgungsbereich ist der Combi-Verbrauchermarkt (zukünftig: Edeka) in südlicher Randlage der Innenstadt. Beide Einzugsbereiche haben keinen Überschneidungsanteil mit dem Netto-Markt. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei beiden Betrieben um einen Vollsortimenter bzw. einen Discounter handelt. Folglich ist auch ein qualitatives Überschneidungspotenzial nicht gänzlich vorhanden.
- Die größte Überschneidung der Iso-Distanz (700 m) des Netto-Marktes besteht zu dem Penny-Markt an der Othmarstraße. Diesbezüglich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass innerhalb dieses Überschneidungsbereiches nur sehr wenige Einwohner leben. Zumal auch der Penny-Markt an dem Standort festhält und sich durch eine Erweiterung moderner aufstellen möchte.
- Aufgrund der sehr geringen Erweiterung des Marktes von rd. 100 m<sup>2</sup> und der derzeiti-

<sup>9</sup> Quelle: Stadt Geseke

gen Versorgungs- und Angebotsituation im Lebensmitteleinzelhandel können negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen gutachterlich ausgeschlossen werden. Der Markt trägt zudem zur Grundversorgung der Geseker Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet bei. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Geseke einen Kaufkraftabfluss der lokalen Kaufkraft aufweist.<sup>10</sup>

**Karte 2: Fußläufiger Einzugsbereich (700 m - Isodistanz) des Vorhabenstandortes und Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum sowie relevanten Wettbewerbern**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung für das Einzelhandelskonzept Junker + Kruse in der Stadt, Geseke, Februar 2015; Datenaktualisierung September 2017; SO = Sonderstandort, ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Die sehr geringe Erweiterung des Lebensmittelmarktes Netto am Standort Bürener Straße ist mit den gesamtstädtischen Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke nur in Teilen kompatibel, die Erweiterung trägt jedoch zur Sicherung der Grundversorgung in Geseke bei und hat keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Standortstruktur.

<sup>10</sup> Siehe auch: Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 56 ff. Dortmund



## 4 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

---

Im Rahmen der vorliegenden **Kompatibilitätsprüfung** konnte aufgezeigt werden, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Netto Lebensmitteldiscounters am Standort Bürener Straße in Geseke mit den **Zielen** und **Grundsätzen** des Einzelhandelskonzeptes (2016) der Stadt Geseke in großen Teilen **kompatibel** ist.

Die angestrebte **Erweiterung** des Marktes auf rd. 800 m<sup>2</sup> dient dazu die Grundversorgungsfunktion im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Geseke zu sichern. Aufgrund der kleinteiligen Erweiterung, die sich weiterhin unterhalb der Großflächigkeit bewegt, können negative Auswirkungen sowohl auf die Nahversorgung als auch auf das Geseker Hauptzentrum ausgeschlossen werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist das geplante Erweiterungsvorhaben in der Größenordnung von rd. 800 m<sup>2</sup> somit mit den **Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes** der Stadt Geseke grundsätzlich insgesamt **vereinbar**. Die einhergehende Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes um rd. 100 m<sup>2</sup> dient der Gewährleistung der **Grundversorgung** und sichert den Standort.