

Gutachterliche Kurzstellungnahme

zur geplanten Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes
am Standort Othmarstraße in 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; info@junker-kruse.de

Oktober 2017

1 Anlass der Untersuchung

Anfang 2017¹ wurde die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes² für die Stadt Geseke durch den Stadtrat der Stadt Geseke beschlossen. Es dient als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits.

Aktuell ist für den Standort Othmarstraße und den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter Penny in Geseke eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu rd. 200 m² geplant. Derzeit verfügt der Markt um eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m². Zur Standortsicherung soll diese nun kleinteilig erweitert werden. Durch die Erweiterung des Penny-Marktes handelt es sich dann um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. (3) Baunutzungsverordnung.

Es muss daher 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.

¹ Das Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke wurde am 16.02.2017 politisch beschlossen.

² Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. Dortmund

2 Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens

Der Vorhabenstandort an der Othmarstraße befindet sich im Süden der Geseker Kernstadt. Das Umfeld des bestehenden Penny-Marktes ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Handel sowie daran anschließende, zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche geprägt. In der direkten Nachbarschaft befindet sich das „sb center Geseke“, welches einen Standortverbund mit dem Penny-Markt hat. Bei dem „sb center Geseke“ handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten Sortimentsmix mit zahlreichen zentrenrelevanten Artikeln. Im Kern verkauft der Anbieter jedoch Bekleidung.

Der zentrale Versorgungsbereich des Geseker Hauptzentrums liegt weniger als einen Kilometer in nördlicher Richtung entfernt und ist u. a. über die Othmarstraße bzw. Bachstraße zu erreichen. Innerhalb des südlichen Siedlungsbereiches der Stadt Geseke ist der Penny-Markt der einzige Lebensmittelanbieter in diesem Siedlungsbereich bis zur Bundesstraße B 1. Der nächstgelegene Supermarkt ist der Combi-Markt an der Lüdische Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Geseke. Er liegt weniger als einen Kilometer von dem Penny-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

Zwar liegt der Vorhabenstandort nicht innerhalb eines im Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, angesichts seiner Lage und derzeitigen Funktion im Siedlungsgebiet der Stadt Geseke wird er jedoch in seiner derzeitigen Form und

Funktion als integrierter Nahversorgungsstandort (gemäß Standortmodell des Einzelhandelskonzeptes) eingestuft³. Der bestehende Penny-Markt weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von rund 800 m² auf. Diese soll um rd. 200 m² auf dann insgesamt **1.000 m² Gesamtverkaufsfläche** erweitert werden.

Für einen Markt mit einer Kernsortimentsfläche von 1.000 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass von dieser Gesamtverkaufsfläche rund **80 – 85 %**, d.h. bis zu maximal ca. **800 m² Verkaufsfläche (gerundet)** auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel⁴ entfallen würden. Das übrige Angebot eines Supermarktes 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.

Im **Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke** ist der Standort als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft, dem eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche attestiert wird.⁵ Der Penny-Markt übernimmt demnach eine wichtige Versorgungsfunktion für die im Wohnumfeld lebende Wohnbevölkerung als auch für größere Siedlungsgebiete entlang der Bundesstraße B1, die eine Zäsur bildet.

Zur Einordnung der Versorgungsfunktion des Vorhabens ist es notwendig, dass mögliche **Umsatzvolumen** für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu bestimmen. Für einen Penny-Markt in der genannten Größenordnung kann unter Berücksichtigung der örtlichen städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie der lokalen Wettbewerbssituation eine Flächenproduktivität von etwa bis zu 4.300 Euro / m² zu Grunde gelegt werden⁶. Demnach würde das Vorhaben im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Soll-Umsatz von rund **3,4 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 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. 0,9 Mio. Euro** beziffern.

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

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

⁴ Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren und Getränke

⁵ vgl. Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 74. Dortmund

⁶ Quelle: Hahn-Gruppe

Auswirkungen zu rechnen ist.⁷

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 relevant⁸:

- *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 zwar in städtebaulich integrierter Lage, jedoch nicht weit entfernt von dem zentralen Versorgungsbereich der Geseker Innenstadt. 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 Gü-

⁷ vgl. dazu auch Urteil der OVG NRW vom 30.09.2009, AZ 10 A 1676/08

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

tern 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 wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten**. Dies dient der Minimierung von Einkaufswegen (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“) und ermöglicht auch immobilere 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 Erweiterungs-*

vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung ausgeht (Einzelfallbetrachtung).⁹

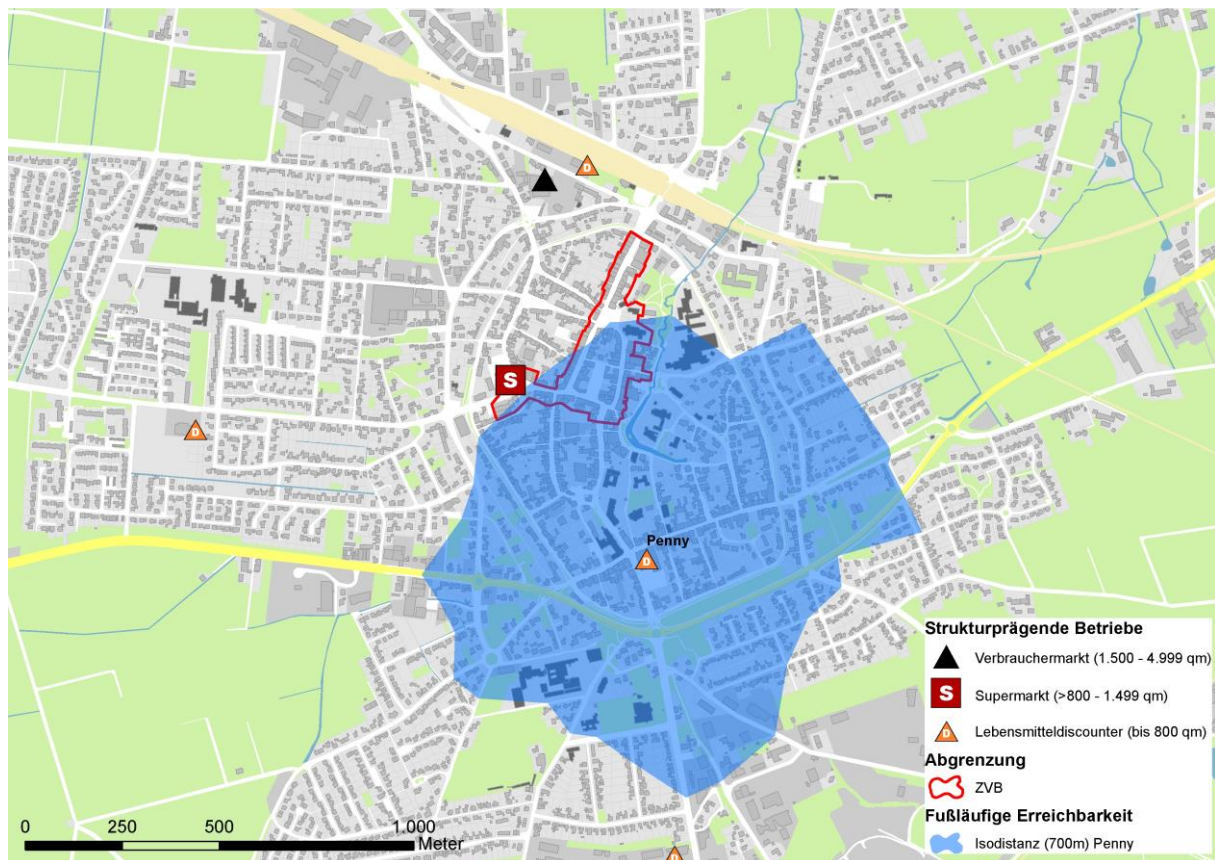
Eine generelle Kompatibilität des Vorhabens mit den konzeptionellen Aussagen kann aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht unmittelbar abgeleitet werden. Allerdings kann durch die potenzielle Erweiterung des Lebensmittelmarktes die flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung gesichert bzw. gestärkt werden, sofern die damit verbundenen **Voraussetzungen** erfüllt sind:

- Die **Lage** des Vorhabenstandortes ist – wie in Kap. 2 erläutert – als **städtebaulich integriert** einzustufen. In fast allen Richtungen um den Vorhabenstandort schließen sich mehrheitlich durch Wohnbebauung genutzte Siedlungsbereiche an. Diese Ansiedlungsvoraussetzung ist demnach eindeutig erfüllt.
- Auch die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist vor diesem Hintergrund gewährleistet. Innerhalb einer 700 m Distanz um den Vorhabenstandort leben ungefähr 5.000 Personen¹⁰.
- Das Kriterium für bestehende Betriebe weist darauf hin, dass von einer möglichen Erweiterung keine **negativen Auswirkungen** auf die bestehende Nahversorgungsstruktur bzw. zentrale Versorgungsbereiche ausgehen soll. Diesbezüglich ist insbesondere auf die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke hinzuweisen. Das Geseker Hauptzentrum verfügt lediglich über einen Lebensmittelmarkt, der im Zentrum die Nahversorgung sichert. Somit ist im Kontext der angestrebten Erweiterung des 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 weniger als einen Kilometer. Der einzige Lebensmittelmarkt innerhalb der Innenstadt im zentralen Versorgungsbereich ist der Combi-Verbrauchermarkt in südlicher Randlage der Innenstadt. Beide Einzugsbereiche haben zwar einen Überschneidungsanteil mit dem Penny-Markt. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es sich bei beiden Betrieben um einen Vollsortimenter bzw. einen Discounter handelt. Folglich ist ein qualitatives Überschneidungspotenzial nicht gänzlich vorhanden. Ebenfalls ist zu beachten, dass der Penny-Markt ein deutlich nach Süden bzw. Osten orientiertes Einzugsgebiet aufweist und sich dahingehend räumlich von anderen bestehenden Geseker Märkten unterscheidet. Grundsätzlich ist jedoch auf Basis der Prüfung der Nahversorgungsfunktion zu prüfen, ob von einer Erweiterung mögliche negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen könnten.

⁹ vgl. Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 69 ff. Dortmund

¹⁰ Eigene Berechnung nach Website Statistisches Bundesamt Zensus 2011; hier als Radius um den Vorhabenstandort

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

- Die Ansiedlungsvoraussetzung zur **sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die **Nahversorgungsfunktion** des jeweiligen Vorhabens ab, die im nachfolgenden Kapitel 4 überprüft wird. Sie gibt einen wichtigen Anhaltspunkt, ob negative Auswirkungen von dem Erweiterungsvorhaben ausgehen könnten.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes Penny am Standort Othmarstraße ist mit den gesamtstädtischen Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke nur in Teilen kompatibel. Nachfolgend wird für die angestrebte untersuchungsrelevante Größenordnung von 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens geprüft (vgl. Kapitel 4).

4 Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens

Für die Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz eines Vorhabens bzw. seiner Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung vom zu erzielenden Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien. Bewertet wird hier die Erweiterung des Marktes auf rd. 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche².

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke ausgegangen werden, wenn...¹¹

- *es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,*
- *die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet** an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 – 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen)¹² der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).*
- *und somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbe-
reiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.“*

Die **städtebaulich integrierte Lage** des Vorhabenstandorts wurde bereits festgestellt (vgl. Kap. 3). Auch das **nahversorgungsrelevante Kernsortiment** ist bei einem Lebensmittelmarkt (Nahrungs- und Genussmittel) unstrittig. Demnach ist in einem letzten Schritt die Dimensionierung des Vorhabens anhand der potenziellen **Kaufkraftabschöpfung im Versorgungsgebiet** zu prüfen. Von einer Nahversorgungsfunktion ist demnach auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz im Kernsortiment des Vorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) rechnerisch einen Anteil von etwa 40 % des entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht übersteigt. Gründe für diese maximal erreichbare Abschöpfungsquote sind unter anderem die traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten sowie die Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke ist als **funktionales Versorgungsgebiet** eines Nahversorgungsstandortes *„regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Siedlungsbereich der Stadt Geseke entspricht dies einer Entfernung von rd. 700 m. In den dispers gelegenen Stadtteilen außerhalb der Geseker Kernstadt kann dies alle Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils umfassen, selbst wenn einzelne Wohnsiedlungsbereiche mehr als 700 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen. Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien **einzelfallbezogen** zu definieren.“*

Demnach ist bei der Definition des funktionalen Versorgungsgebiets in der Regel zunächst der 700 m ISO-Distanzbereich als räumlicher Bezugsrahmen zu Grunde zu legen. Übertragen auf den Vorhabenstandort lässt sich in einer solchen **700 m Distanz** nach überschlägiger Berechnung eine Bevölkerungszahl von etwa 5.000 Personen ermitteln (s. o.). Diese verfügen rein

¹¹ vgl. Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 69 ff. Dortmund

¹² Diese liegt derzeit bei 2.255 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017; inkl. Lebensmittelhandwerk).

rechnerisch über eine Kaufkraft von etwa 11,3 Mio. Euro in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, d. h. der Umsatz eines Nahversorgungsbetriebes für diesen Bereich dürfte gemäß der einschlägigen Ansiedlungsregel rd. 4,5 Mio. Euro nicht wesentlich übersteigen. Dies trifft auf das ermittelte potenzielle Umsatzvolumen (vgl. Kap. 2) somit zu. Der Markt dient somit eindeutig der **Nahversorgung**, weil der prognostizierte Umsatz bei rd. 3,4 Mio. Euro liegt (vgl. Kapitel 2).

Die **Nahversorgungsrelevanz** des Vorhabens ist folglich daher **nachgewiesen**. Somit ist das Vorhaben kompatibel zu den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geseke.

5 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Penny Lebensmitteldiscounters am Standort Othmarstraße in Geseke mit den **Zielen und Grundsätzen** des Einzelhandelskonzeptes (2016) der Stadt Geseke **kompatibel** ist.

Rechnerisch konnte eine **Nahversorgungsrelevanz** für den Penny-Markt für die Erweiterung des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel bestätigt werden. Die angestrebte Gesamterweiterung des Marktes auf rd. 1.000 m² ist für seine definierte Versorgungsfunktion – insbesondere für das südliche Geseker Kernstadtgebiet – erfüllt. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Geseke einen Kaufkraftabfluss der lokalen Kaufkraft aufweist.¹³ Auch unter den Rahmenbedingungen der kleinteiligen Erweiterungsabsichten von Edeka, Lidl und Aldi im Stadtgebiet ist auch für die anderen Standorte, wie den Penny-Markt, weiterhin ein entsprechendes Potential vorhanden. Dies gilt auch für die hier beabsichtigte Erweiterung zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes.

Aus gutachterlicher Sicht ist das geplante Erweiterungsvorhaben in der Größenordnung von rd. 1.000 m² somit mit den **Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes** der Stadt Geseke **vereinbar**. Die einhergehende Verkaufsflächenerweiterung des Penny-Marktes um rd. 200 m² dient der Gewährleistung der **Nahversorgung** und sichert diese in städtebaulich integrierter Lage. Eine Erweiterung des Penny-Marktes um rd. 200 m² Verkaufsfläche wäre somit aus gutachterlicher Sicht möglich.

¹³ Siehe auch: Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke. S. 56 ff. Dortmund