

# Gutachterliche Stellungnahme

---

zur geplanten Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes  
am Standort Lindenweg in Geseke

Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den  
Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke (im Entwurf)

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)

Oktober 2016

## 1 Anlass der Untersuchung

---

Seit Anfang 2016 liegt das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> für die Stadt Geseke im Entwurf vor<sup>2</sup>. Nach dem voraussichtlichen politischen Beschluss des Stadtrates der Stadt Geseke soll es als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits dienen.

Aktuell ist für den Standort Lindenweg und den dort ansässigen Verbrauchermarkt Edeka in Geseke eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu rd. 950 m<sup>2</sup> geplant. Innerhalb dieser Erweiterungsfläche ist auch ein Neubau einer Getränkeabteilung am selben Standort und innerhalb des bestehenden Marktes mit bis zu rd. 750 m<sup>2</sup> im Gespräch. Die geplante Getränkeabteilung innerhalb des Edeka-Marktes soll den bestehenden Getränkemarkt „Löschdepot“ am Lindenweg ersetzen. Zusätzlich soll die bestehende Verkaufsfläche des Marktes um rd. 200 m<sup>2</sup> erweitert werden. Bei der Erweiterung des Edeka-Marktes handelt es sich 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 wohnungsnahe Grundversorgungsstrukturen in Geseke verbunden sind. Diese Prüfung erfolgt auf Basis der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke (im Entwurf vorliegend).

---

<sup>1</sup> Junker + Kruse (2016). Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke (im Entwurf). Dortmund

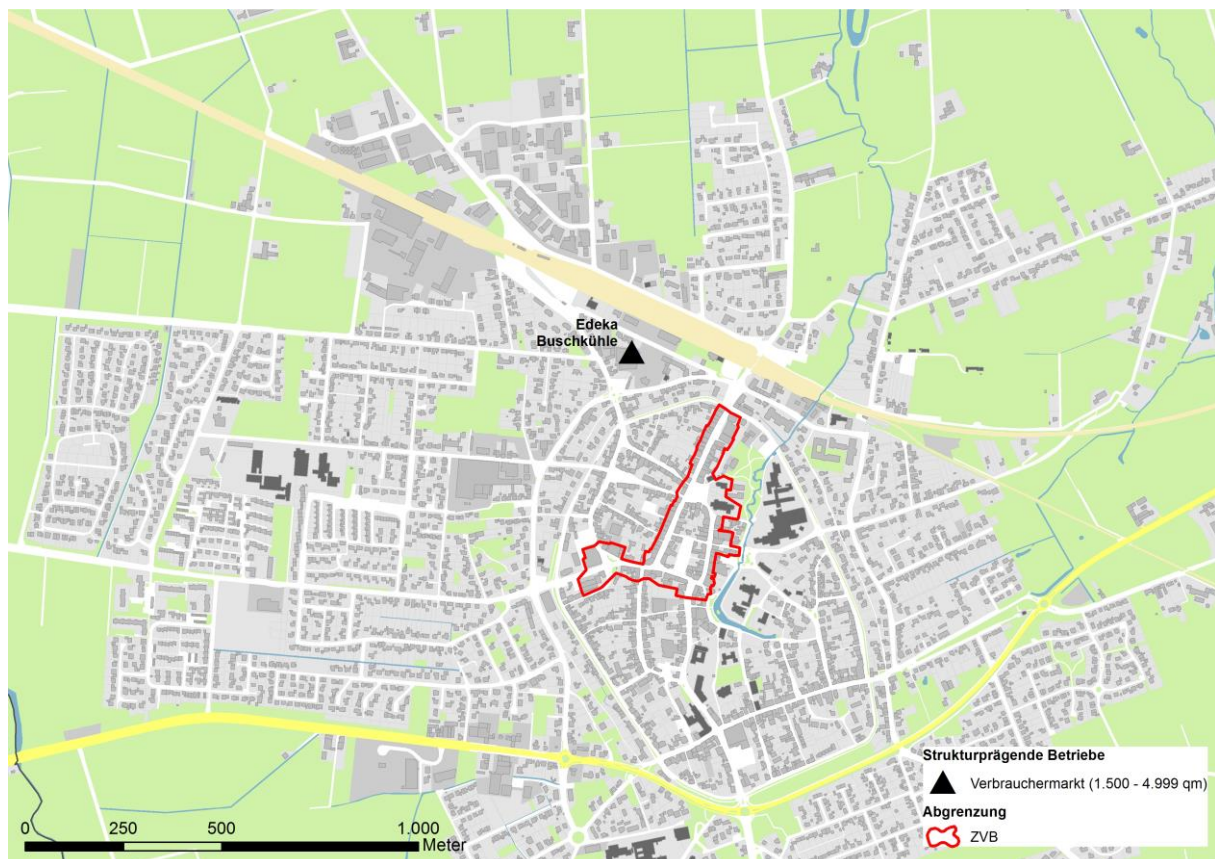
<sup>2</sup> Der voraussichtliche politische Beschluss soll nach der Sommerpause erfolgen.

## 2 Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens

Der Vorhabenstandort zwischen dem Lindenweg und der Markusstraße befindet sich im Nordwesten der Geseker Kernstadt. Das Umfeld des bestehenden Edeka-Verbrauchermarktes ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Handel und Dienstleistung entlang des Lindenwegs, der Markusstraße sowie der Bönninghauser Straße sowie daran anschließende, zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche geprägt.

Der zentrale Versorgungsbereich des Geseker Hauptzentrums liegt weniger als einen Kilometer in südöstlicher Richtung entfernt und ist u. a. über die Mühlenstraße zu erreichen. Innerhalb des nordwestlichen Siedlungsbereiches der Stadt Geseke ist der Edeka-Markt im Verbund mit dem direkt angrenzenden Lebensmitteldiscounter Aldi der einzige Lebensmittelanbieter in diesem nördlichen Siedlungsbereich. 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 Edeka-Markt entfernt. Die Planungen sehen darüber hinaus den Abriss des derzeitigen Getränkemarktes „Löschdepot“ am Lindenweg vor<sup>3</sup>.

**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

<sup>3</sup> Angabe der Stadt Geseke auf Basis eines Vorentwurfes durch die Fa. Edeka

Geseke ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, 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 Einzelhandelskonzepts) eingestuft<sup>4</sup>.

Der bestehende Edeka-Verbrauchermarkt weist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> auf. Diese soll um rd. 950 m<sup>2</sup> erweitert werden. Wobei innerhalb dieser Fläche auch bereits die geplante Getränkeabteilung enthalten ist, der den alten Markt am Lindenweg ersetzen soll. Diese soll baulich in den vorhandenen Edeka-Markt integriert werden.

Bei einer Schließung des vorhandenen Getränkemarktes „Löschdepot“ gegenüber des Edeka-Marktes mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> und keiner einhergehenden relevanten Erweiterung der Verkaufsfläche des neuen Marktes an der Markusstraße, würde sich somit faktisch an der derzeitigen Versorgungssituation in Geseke nichts verändern. Aufgrund dessen stünde aus gutachterlicher Sicht einem mikroräumlichen „Flächentausch“ in diesem Stadtgebiet nichts entgegen. Voraussetzung hierfür ist, dass der vorhandene Markt „Löschdepot“ abgerissen bzw. geschlossen wird und keine relevante Verkaufsflächenerweiterung der neuen Getränkeabteilung stattfindet. Die angestrebte kleinteilige Erweiterung von nur rund 250 m<sup>2</sup> in diesem Sortiment ist gutachterlich als moderat einzuschätzen und hat keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nahversorgungsstruktur in Geseke. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass der Markt bereits heute rd. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Getränke führt und diese Fläche bei einer Umstrukturierung des Marktes ggf. auf andere Sortimente aufteilen kann. Der Edeka-Markt mit einer integrierten Getränkeabteilung würde somit eine neue Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.750 m<sup>2</sup> besitzen und damit weiterhin mit Abstand der größte Lebensmittelmarkt in Geseke sein.

Nachfolgend wird zusätzlich die angestrebte Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche in dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (ohne die Getränkeabteilung) von rd. 200 m<sup>2</sup> beurteilt. Dies entspricht einer möglichen zukünftigen Gesamtverkaufsfläche des reinen Lebensmittelmarktes (ohne die zusätzliche Getränkeabteilung) von rd. 2.200 m<sup>2</sup>. Faktisch gehört die Getränkeabteilung jedoch ebenfalls zur Fa. Edeka und soll auch von dieser betrieben werden. Zudem wird er baulich an den bestehenden Markt angeschlossen. Der erweiterte Markt hätte somit eine neue Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.950 m<sup>2</sup>.

Für einen Markt mit einer Kernsortimentsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (ohne die Getränkeabteilung) ist davon auszugehen, dass von dieser Gesamtverkaufsfläche rund **80 – 85 %**, d.h. bis zu maximal ca. **1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gerundet)** auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel<sup>5</sup> 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** (2016 im Entwurf) ist der Standort als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft, dem eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umlie-

---

<sup>4</sup> Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke (im Entwurf). S. 74. Dortmund

<sup>5</sup> Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren und Getränke

genden Wohnsiedlungsbereiche attestiert wird.<sup>6</sup> Der vorhandene Edeka-Markt übernimmt demnach eine wichtige Versorgungsfunktion für die im Wohnumfeld lebende Wohnbevölkerung als auch für größere Siedlungsgebiete nördlich der Bahnlinie, die eine Zäsur zur Kernstadt bildet.

Zur Einordnung der Versorgungsfunktion des Vorhabens ist es notwendig, dass mögliche **Umsatzvolumen** für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu bestimmen. Für einen Edeka-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>7</sup>. Demnach würde das Vorhaben im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Soll-Umsatz von rund **8,4 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. Hinzu kommt dann noch die neue Getränkeabteilung mit rund 750 m<sup>2</sup>, der ebenfalls den Umsatz des Edeka-Marktes erhöht. Hierbei ist von einem zusätzlichen Umsatzplus von **etwa 1,9 Mio. Euro** auszugehen. Das Umsatzplus liegt somit bei rd. 2,8 Mio. Euro wobei hiervon der bestehende und dann wegfallende Umsatz des „Löschdepot“ Getränkemarktes von rd. 1,0 Mio. abzuziehen ist. Somit liegt das Umsatzplus des „neuen“ Marktes bei rd. **1,8 Mio. Euro**.

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 sortimentsspezifischen Verkaufsfläche – auf einem absolut niedrigen Niveau bewegen und hier folglich nicht mit städtebaulich relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen ist.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> vgl. Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke (im Entwurf). S. 74. Dortmund

<sup>7</sup> Quelle: Hahn-Gruppe; Flächenproduktivität ausgewählter Lebensmittelhändler in Deutschland in den Jahren 2013 bis 2014; abgerufen unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

<sup>8</sup> vgl. dazu auch Urteil der OVG NRW vom 30.09.2009, AZ 10 A 1676/08



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

---

Nachfolgend wird das Planvorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke im Entwurf 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 im Entwurf) 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>9</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 Stadtradition 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 wohnungsnahen 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

---

<sup>9</sup> vgl. Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke (im Entwurf). S. 69 ff. Dortmund

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 Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung ausgeht (Einzelfallbetrachtung).“<sup>10</sup>*

<sup>10</sup> vgl. Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke (im Entwurf). S. 69 ff. Dortmund

Eine generelle Kompatibilität des Vorhabens mit den konzeptionellen Aussagen kann aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 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:

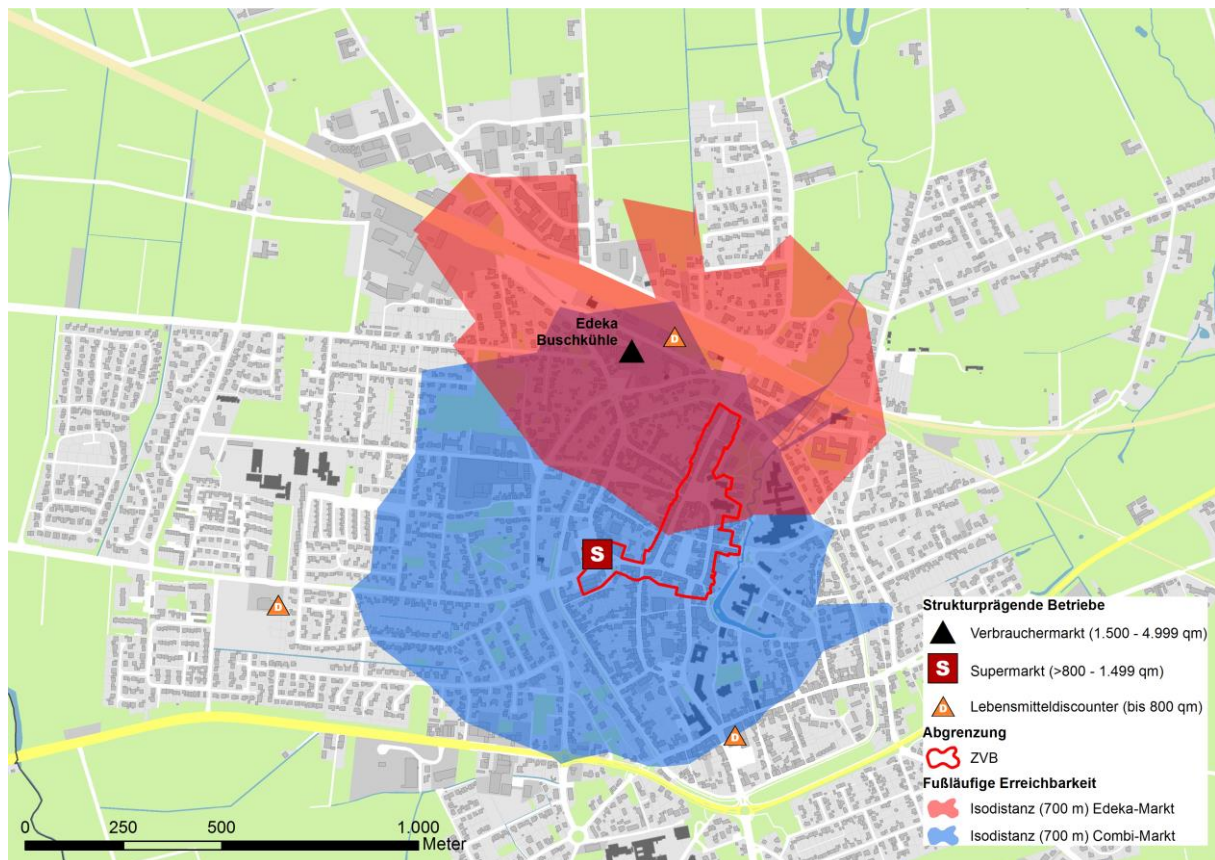
- Die **Lage** des Vorhabenstandortes ist – wie in Kap. 2 erläutert – als **städtebaulich integriert** einzustufen. In fast allen Richtungen um den Vorhabenstandort schließen sich mehrheitlich durch Wohnbebauung genutzte Siedlungsbereiche an. Diese Ansiedlungsvoraussetzung ist demnach eindeutig erfüllt.
- Auch die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist vor diesem Hintergrund gewährleistet. Innerhalb einer 700 m Isodistanz um den Vorhabenstandort leben ungefähr 2.200 Personen<sup>11</sup>.
- 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 Versorgungsbereichs (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 zeigen einen großen Überschneidungsanteil mit dem Edeka-Markt (siehe Karte 2). Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es sich bei beiden Betrieben um Vollsortimenter handelt und folglich auch ein qualitatives Überschneidungspotenzial vorhanden ist. Dementsprechend ist auf Basis der Prüfung der Nahversorgungsfunktion zu prüfen, ob von einer Erweiterung mögliche negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen könnten.

---

<sup>11</sup> EDV-basierte Ermittlung der Bevölkerungszahlen durch die Stadtverwaltung Geseke auf Basis der räumlichen Definition des Gutachters (Stand: 31.12.2015)



**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

- 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 Edeka am Standort Lindenweg ist mit den gesamtstädtischen Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke nur in Teilen kompatibel. Nachfolgend wird für die angestrebte untersuchungsrelevante Größenordnung von 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 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. 2.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche ohne die geplante Getränkeabteilung mit rd. 750 m<sup>2</sup>.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke ausgegangen werden, wenn...<sup>12</sup>

- *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)<sup>13</sup> 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.“*

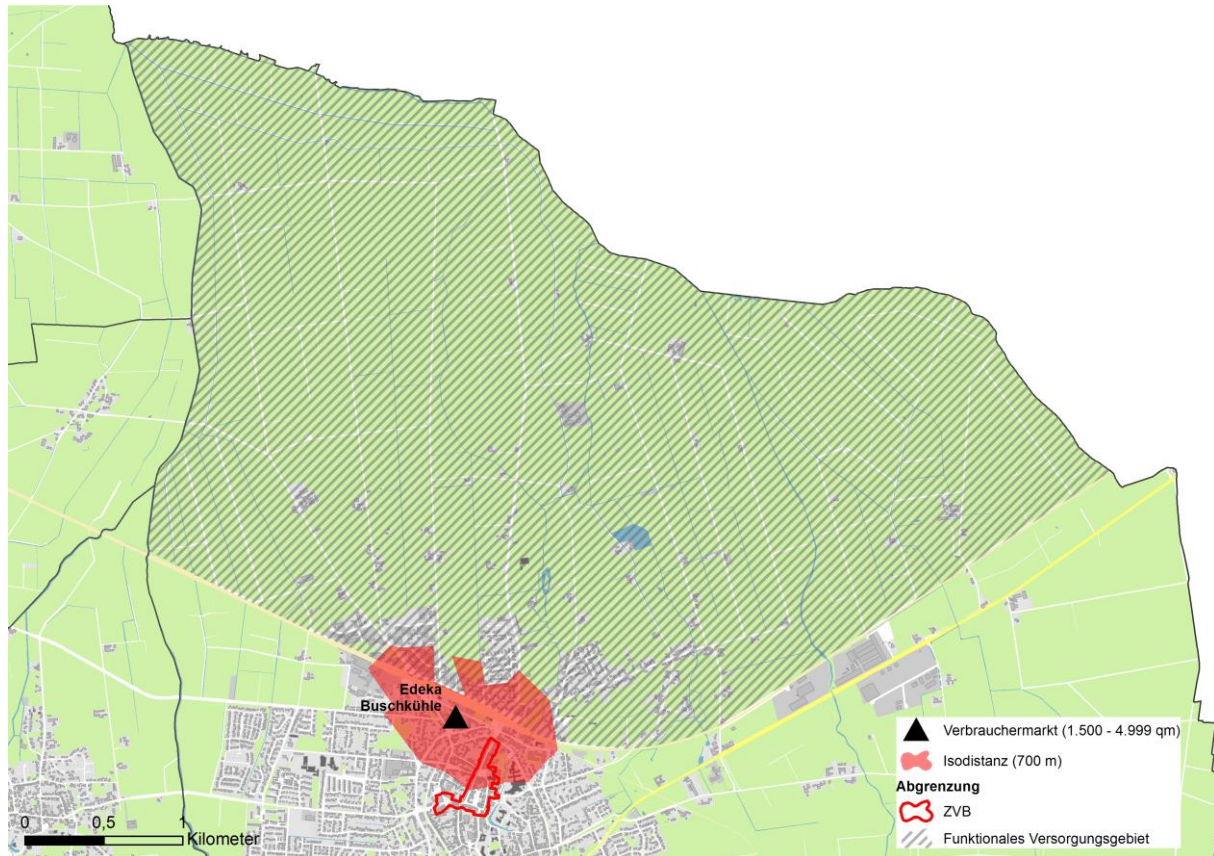
Demnach ist bei der Definition des funktionalen Versorgungsgebiets in der Regel zunächst der 700 m ISO-Distanzbereich als räumlicher Bezugsrahmen zu Grunde zu legen. Übertragen auf den Vorhabenstandort lässt sich in einer solchen **700 m Distanz** nach überschlägiger Berech-

<sup>12</sup> vgl. Junker + Kruse (2016). Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke (im Entwurf). S. 69 ff. Dortmund

<sup>13</sup> Diese liegt derzeit bei 2.240 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016; inkl. Lebensmittelhandwerk).

nung eine Bevölkerungszahl von etwa 2.200 Personen ermitteln (s. o.). Diese verfügen rein rechnerisch über eine Kaufkraft von etwa 4,9 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, d. h. der Umsatz eines Nahversorgungsbetriebes für diesen Bereich dürfte gemäß der einschlägigen Ansiedlungsregel rd. 2,0 Mio. Euro nicht wesentlich übersteigen. Dies trifft jedoch auf das ermittelte potenzielle Umsatzvolumen (vgl. Kap. 2) nicht zu.

### Karte 3: Funktionales Versorgungsgebiet des Vorhabenstandorts



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

Unter Berücksichtigung der spezifischen siedlungsräumlichen, städtebaulichen, verkehrlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen des Vorhabenstandortes ist jedoch eine Abweichung von dieser Faustregel sinnvoll und plausibel zu begründen: Wie im Kapitel 2 dargelegt, ist im gesamten nördlichen Siedlungsbereich der Geseker Kernstadt kein weiterer Lebensmittelmarkt vorhanden. Der nächstgelegene Wettbewerber liegt mit dem Combi-Markt im zentralen Versorgungsbereich. Für die Bewohner der Siedlungsbereiche nördlich der Bahntrasse ist der Edeka-Markt am Vorhabenstandort der nahegelegenste und verkehrlich am besten erreichbare Lebensmittelmarkt. Zudem stellt die Bahntrasse eine Barriere hinsichtlich der Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Rad dar. Insofern kann der gesamte Siedlungsbereich nördlich der Bahntrasse als Kerneinzugsgebiet des Vorhabenstandorts und entsprechend als **funktionales (Nah-)Versorgungsgebiet** definiert werden (vgl. Karte 3).



In diesem Gebiet leben etwa **3.100 Einwohner**<sup>14</sup> und somit nur knapp 1.000 Einwohner mehr. Im Umkehrschluss lässt sich bei der vorhandenen Pro-Kopf-Kaufkraft von aktuell rd. 2.200 Euro<sup>15</sup> ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rund 6,8 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel errechnen. Bei einer realistischen Kaufkraftabschöpfung von etwa 40 % (rund 2,7 Mio. Euro) wäre der auf 2.200 m<sup>2</sup> erweiterte Verbrauchermarkt somit in der Lage, rd. 30 % seines geschätzten Soll-Umsatzes von rund 8,4 Mio. Euro (vgl. Kap. 2) aus diesem funktionalen Versorgungsgebiet zu erwirtschaften, womit er eindeutig nicht der Nahversorgung dient.

Die **Nahversorgungsrelevanz** des Vorhabens ist folglich daher nicht nachgewiesen. Somit ist das Vorhaben nicht kompatibel zu den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Geseke. In seiner jetzigen Dimension erfüllt der Markt bereits seine Versorgungsfunktion ausreichend für sein zugewiesenes Versorgungsgebiet. Das entstehende Versorgungsdefizit in dem Sortiment „Getränke“ in diesem Stadtbereich durch den Wegfall des „Löschdepots“ wird durch die neue Getränkeabteilung innerhalb des Edeka-Marktes aufgefangen.

---

<sup>14</sup> EDV-basierte Ermittlung der Bevölkerungszahlen durch die Stadtverwaltung Geseke auf Basis der räumlichen Definition des Gutachters (Stand: 31.12.2015)

<sup>15</sup> Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016, Köln, 2016

## 5 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

---

Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Edeka-Verbrauchermarktes am Standort Lindenweg in Geseke mit den **Zielen** und **Grundsätzen** des Einzelhandelskonzeptes (2016 im Entwurf) der Stadt Geseke nicht kompatibel ist.

Rechnerisch konnte keine Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens für den Edeka-Markt für die Erweiterung des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel bestätigt werden. Aufgrund des starken Überschneidungsbereiches mit dem zentralen Versorgungsbereich sowie der Nähe zu dem dortigen Lebensmittelanbieter Combi-Markt können negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen für diesen Markt nicht ausgeschlossen werden. Somit wäre der zentrale Versorgungsbereich gefährdet einen wichtigen Magneten und Nahversorger zu verlieren. Die angestrebte Gesamterweiterung des Marktes auf rd. 2.950 m<sup>2</sup> ist für seine definierte Versorgungsfunktion – insbesondere für das nördliche Geseker Stadtgebiet – bereits heute übererfüllt. Eine weitere Erweiterung über die Getränkeabteilung hinaus würde dem Standort ein sehr hohes Flächengewicht geben und somit auch die weiteren Nahversorgungsstandorte in Geseke gefährden. Der Markt würde bei einer Erweiterung um rd. 950 m<sup>2</sup> dann rd. 40 % der Gesamtverkaufsfläche der strukturprägenden Anbieter<sup>16</sup> auf sich vereinen und somit innerhalb der Stadtstruktur ein sehr starkes Flächengewicht erzeugen.

Diese Einschätzung gilt jedoch nicht für den angestrebten Neubau einer Getränkeabteilung am gleichen Standort, die den alten Markt „Löschdepot“ am Lindenweg und den Wegfall dieser sortimentspezifischen Verkaufsfläche ersetzen soll. Das „Löschdepot“ wird zukünftig abgerissen und es findet daher faktisch eine mikroräumliche Verlagerung des Getränkemarktes zum Edeka-Standort statt. Von der beabsichtigten kleinteiligen Erweiterung der neuen Getränkeabteilung im Edeka-Markt sind keine relevanten städtebaulichen oder absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten.

Aus gutachterlicher Sicht ist das geplante Erweiterungsvorhaben in der Größenordnung von rd. 950 m<sup>2</sup> somit zwar nicht gänzlich mit den Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke vereinbar, jedoch steht einem Flächen- bzw. mikroräumlichen Standorttausch mit dem Getränkemarkt „Löschdepot“ gutachterlich nichts entgegen. Die einhergehende Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes um rd. 750 m<sup>2</sup> dient der Gewährleistung der Nahversorgung mit dem Sortiment „Getränke“ und sichert diese in städtebaulich integrierter Lage. Eine Erweiterung des Edeka-Marktes um rd. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in dem Sortiment „Getränke“ wäre somit aus gutachterlicher Sicht möglich und würde den Wegfall des „Löschdepots“ an einem geeigneten Standort auffangen.

---

<sup>16</sup> Lebensmittelanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup>.