

Prüfung

der konzeptionellen Ausweisung des Standortbereichs in
Marienheide-Rodt als Nahversorgungsstandort

Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung

Einzelhandelskonzept als wichtige Grundlage

„Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung

*Als Ausgangspunkt sind die aktuelle Nahversorgungssituation im betreffenden ASB / Bezugsraum aufzuzeigen und der „wohnortnahe“ Bereich zu definieren, für den das Vorhaben die Nahversorgung gewährleisten soll. **Dass die jeweilige Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient, wird in der Regel durch entsprechende Aussagen in einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept zu belegen sein** und ist in den Begründungen der Bauleitpläne darzulegen. Liegt kein Einzelhandelskonzept vor, haben die entsprechenden Nachweise im Zuge des jeweiligen Planverfahrens zu erfolgen.“* (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35)

Nahversorgungsstandorte im EHK Marienheide

Vorgesehene zu erfüllende Kriterien

- 1) **Städtebauliche Integration:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- 2) **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort soll an das Netz des ÖPNV angebunden sein.
- 3) **Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches:** Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches eingreifen. (Ausnahmen: „Anschmiegen“ sowie nachweislich und langfristig fehlende Flächenpotenziale im Zentralen Versorgungsbereich)
- 4) **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der (räumlichen, quantitativen und/oder qualitativen) Nahversorgungssituation beitragen.

nur für besondere Nahversorgungsstandorte

- 5) **Besondere Versorgungsfunktion:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung (z. B. Versorgung über den wohnungsnahen Bereich hinaus oder Versorgung von räumlich abgesetzten Siedlungslagen), die konzeptionell hergeleitet ist.



besteht in Marienheide-Rodt

Grundvoraussetzung der Ausnahmeregelung

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment des Vorhabens

„Grundvoraussetzung der Ausnahme in Ziel 6.5-2 Abs. 3 ist das Vorliegen eines Vorhabens i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**. In Anlehnung an die Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ und der Rechtsprechung des BVerwG zur städtebaulichen Atypik kann auch hier davon ausgegangen werden, dass es sich um ein Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt, wenn der **Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche** beträgt. Bezüglich der Darstellung und Festsetzung der vorgesehenen Verkaufsflächen und Sortimente siehe Kapitel 2.2.6 und 2.2.8 sowie Kapitel 4.3.4.“ (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 33)



Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

Weitere Ausnahmenvoraussetzungen

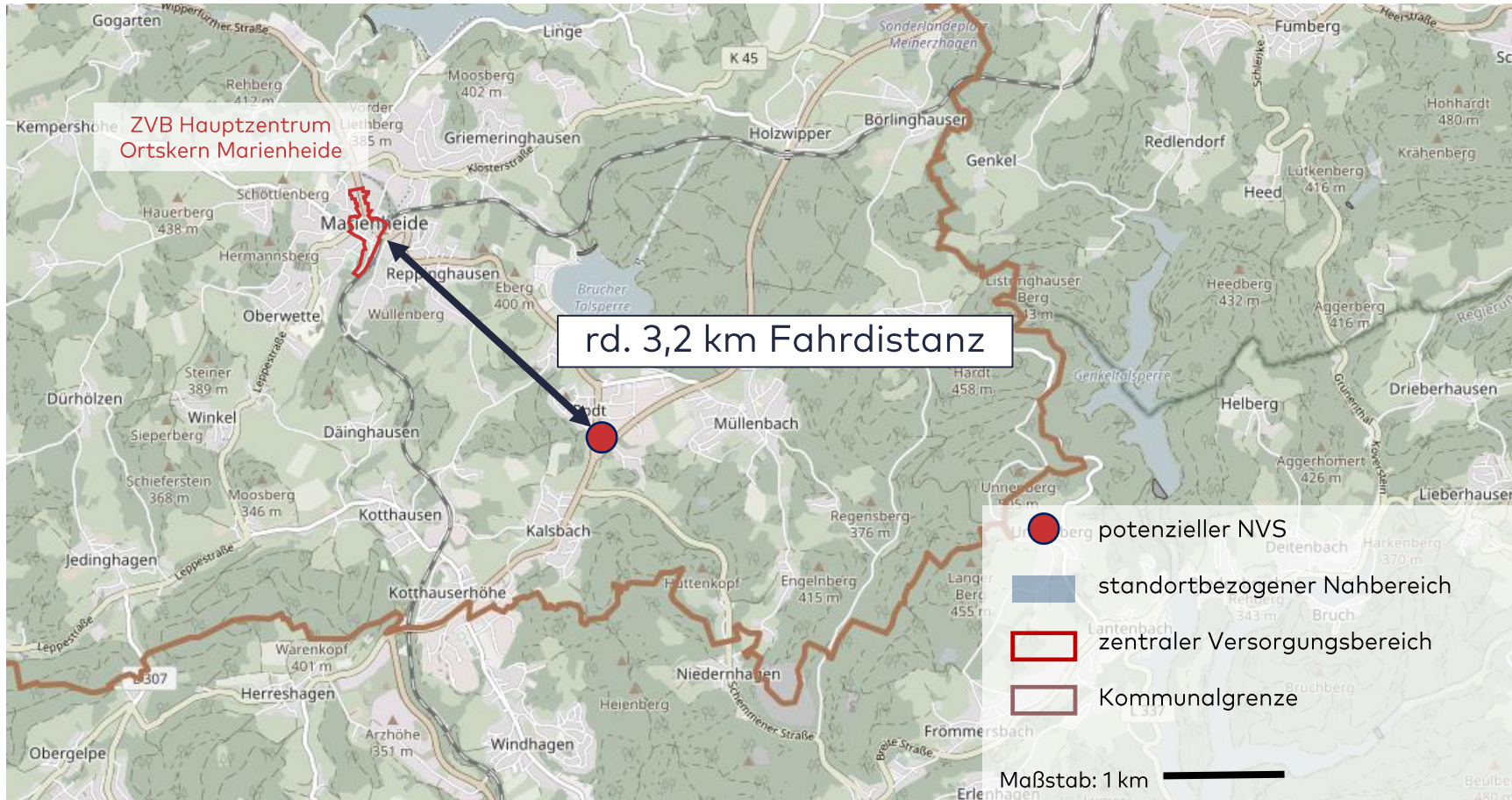
Siedlungsstrukturelle Gründe

„Siedlungsstrukturelle Gründe (i.d.R. eher relevant bei Standorten ohne Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich): Diese Fallkonstellation berücksichtigt, dass die Suche nach Potenzialflächen im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich aufgrund **siedlungsstruktureller Besonderheiten** (z.B. der **räumlichen Distanz** zum Bezugsraum) keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung im Planungsraum darstellt.“ (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 34)



Der Vorhabenstandort weist eine ausgeprägte räumliche Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich auf (s. nachfolgende Folie)

Entfernung zum nächstgelegenen ZVB



Nahversorgungsstandort

Bewertung Marienheide-Rodt, Gummersbacher Straße

Administrative Grenzen

□ Kommune

Funktion

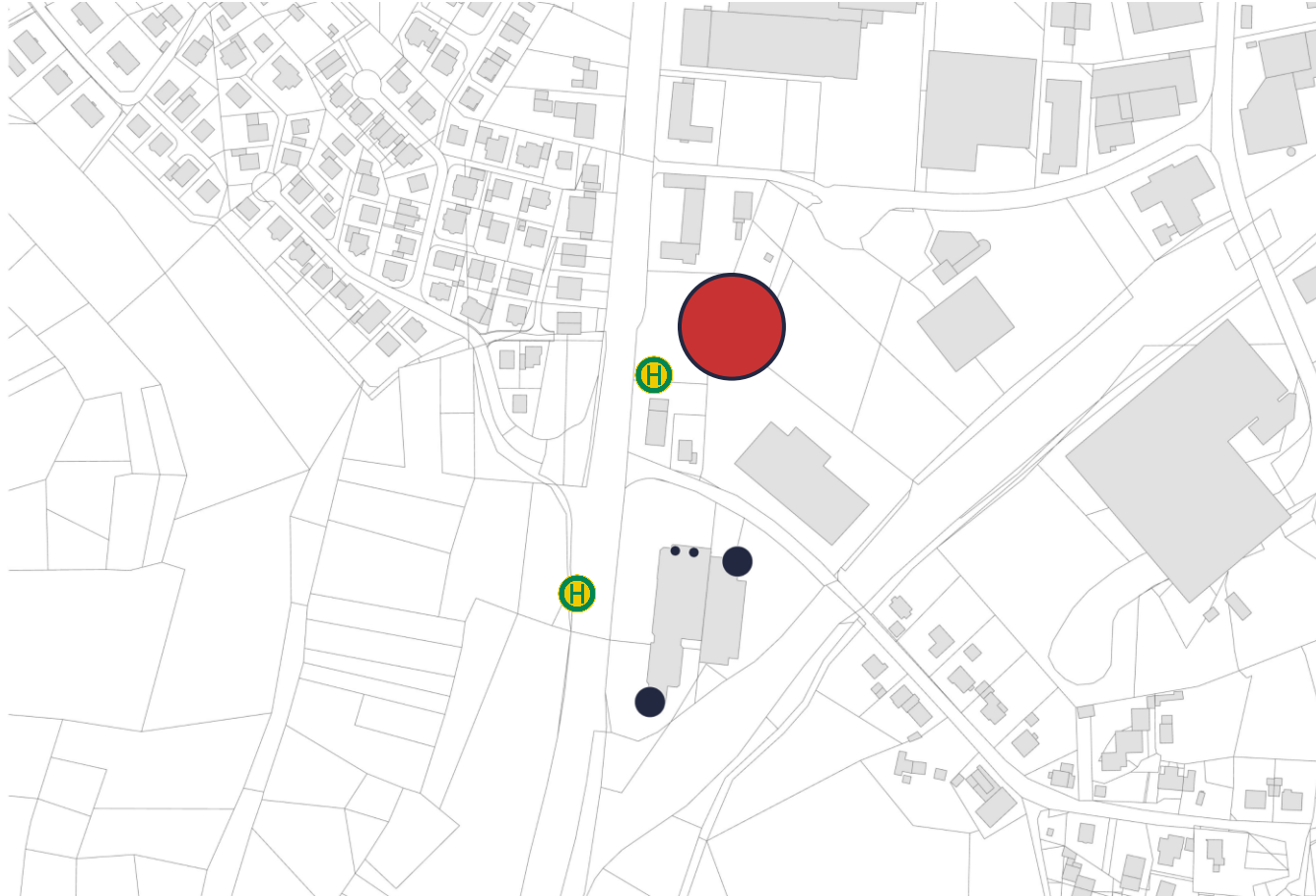
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2012
- perspektivischer Standort
Lebensmittelmärkte



Prüfkriterien

Städtebauliche
Integration



ÖPNV-Erreichbarkeit



Schutz zentraler
Versorgungsbereiche



Sicherung/Optimierung
der Nahversorgung



Eignung als Nahversorgungsstandort



- In Bezug auf die Kriterien für Nahversorgungsstandort eignet sich der Standort Marienheide-Rodt inkl. Planvorhaben aufgrund seiner zentralen Lage im südlichen Siedlungsgebiet, seiner Vorprägung und seiner siedlungsbezogenen Integration.
- Mit der Verlagerung der Lebensmittelmärkte wird jedoch eine verbesserte städtebauliche Integration des Vorhabenstandorts erzielt.

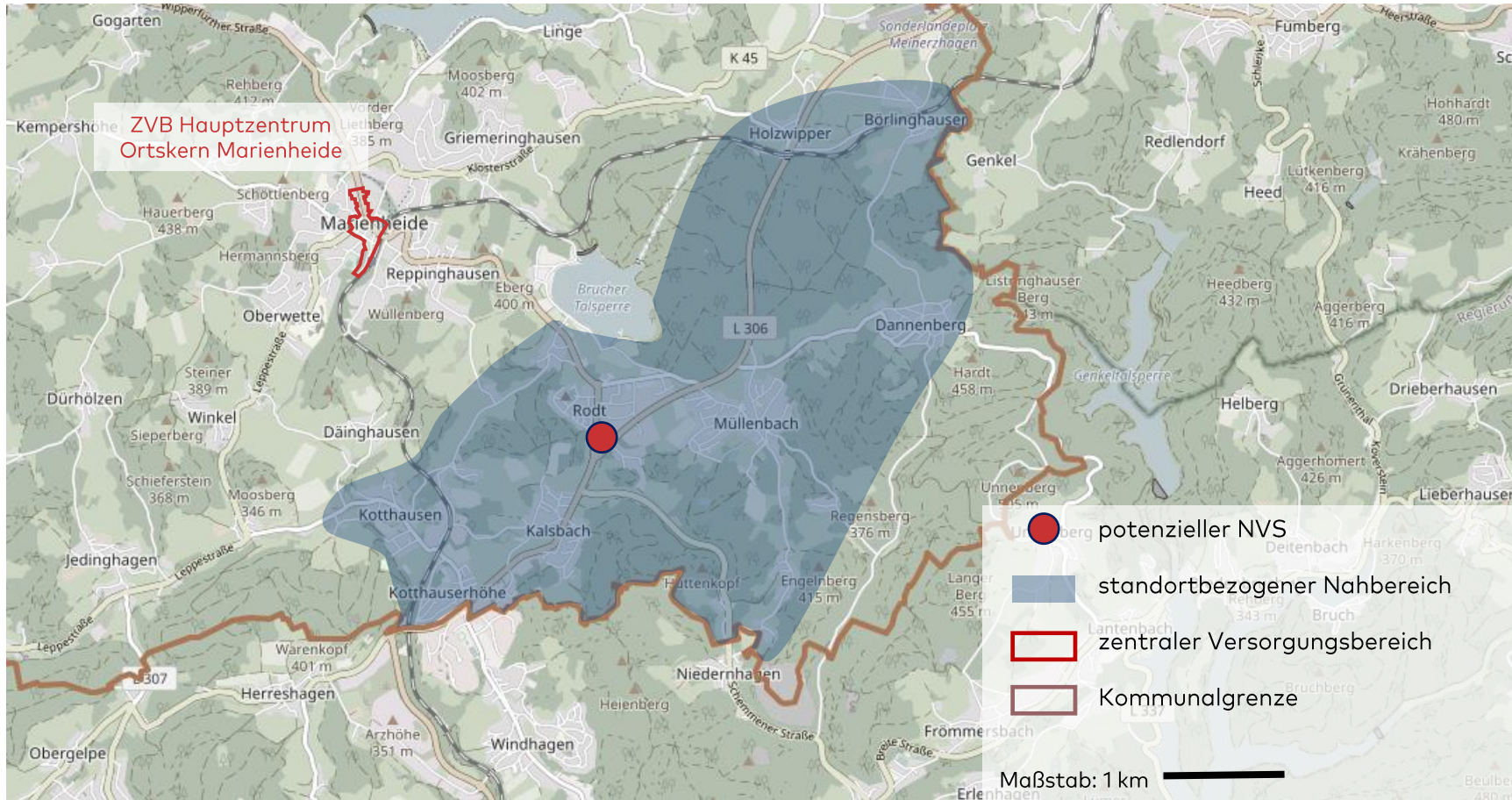
Richtwert zur Abgrenzung des Nahbereichs bei Beurteilung der Nahversorgungseigenschaft

*„Bei der Bestimmung des wohnortnahen Bereichs wird in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit [...] ausschlaggebend sein. Dabei wird es in **verdichteten städtischen Räumen um einen ca. 700 m bis 1.000 m** fußläufigen Radius handeln, der aber je nach den konkreten **räumlichen Gegebenheiten [...] weiter gefasst** werden kann. So kann bspw. gerade im **ländlichen Raum** auch eine für die Ortslage bzw. den Bezugsraum relevante regionalplanerische ASB-Festlegung mit **deutlich längeren Fußwegen** oder unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern den ‚wohnortnahen‘ Bereich bestimmen. [...] Unter Berücksichtigung einer „normalen“ Fahrradgeschwindigkeit beim Transport des Einkaufs entspricht dies derzeit regelmäßig einer Entfernung zum Nahversorgungsstandort von etwa **2 bis 2,5 km.**“*

(Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35)

Nahbereichsprüfung

Konzeptionell hergeleiteter Nahbereich des zu prüfenden Standorts



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;
ZVB-Abgrenzung EHK Marienheide 2012.

Kaufkraftbindungsquote bei Beurteilung der Nahversorgungseigenschaft

*„Sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens **35% der relevanten Kaufkraft** im wohnortnahen Bereich übersteigen, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Planung gerade nicht primär der Nahversorgung dienen wird. Allerdings ist hierdurch eine mögliche Nahversorgungsfunktion nicht zwingend widerlegt. Denn dies stellt nur einen ersten Anhaltswert dar, der in Anbetracht der konkreten Situation zu bewerten ist. Denn wegen besonderer räumlicher Strukturen – **z.B. ein abgesetztes Siedlungsgebiet im ländlichen wie auch im städtischen Raum** – kann auch eine höhere Kaufkraftbindung plausibel sein.“*

**"siehe hierzu OVG Münster, Urteil vom 25.01.2010, 7 D 97/09.NE" (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35f.)*

Keine kumulative Betrachtung bei sortimentsgleichen Vorhaben in der unmittelbaren Nachbarschaft

*„Ein Vorhaben kann auch dann der Nahversorgung dienen, wenn ein sortimentsgleiches Angebot oder Vorhaben bereits in unmittelbarer Nachbarschaft des Planstandortes vorhanden ist (keine Bedarfsprüfung).“
Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 36)*

Nahbereichsprüfung

Kaufkraftabschöpfung (LIDL-Markt)

Parameter	Nahbereich gem. EH-Erlass
Einwohner im zu versorgenden Nahbereich	4.999
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	14,4
Umsatz des Planvorhabens (nur LIDL, nur NuG; bei angenommener Flächenproduktivität von 8.170 Euro/m ² VKF und 800 m ² GVKF/ 1.100 m ² GVKF)	5,2 Mio. Euro / 7,8 Mio. Euro
Rechnerische Kaufkraftschöpfung	37% / 50 %

Damit gelten rd. 800 bis rd. 1.100 m² GVKF als nahversorgungsangemessen.

Fazit

Die Grundkriterien, die gem. EH-Erlass an die Ausnahmeregelung des Ziel 6.5-2 LEP NRW gestellt werden scheinen erfüllbar zu sein:

- Das Vorhaben verfügt über 90% nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Die Anforderungen an eine städtebauliche Integration können insbesondere mit der Verlagerung erfüllt sein.
- Es sprechen siedlungsstrukturelle Gründe für die Ausweisung eines (besonderen) Nahversorgungsstandortes (insb. räumliche Distanz zum nächstgelegenen ZVB).
- Der Nahversorgungsstandort übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für einen konzeptionell hergeleiteten Nahbereich.
- Die Nahversorgungsfunktion wird anhand der ermittelten Abschöpfungsquoten für das aktuelle Planvorhaben der LIDL-Verlagerung erfüllt (eher nicht für eine Verlagerung beider Märkte).
- Die Ausweisung als Nahversorgungsstandort erfolgt in einem Einzelhandelskonzept.

Quellenverzeichnis

Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021; Stand: 14.12.2021

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen – IT.NRW.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 49

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43