

Gemeinde Wettringen

Herr Markus Rehers

Bauverwaltung / Liegenschaften

Kirchstraße 19

48493 Wettringen

Dortmund, 11.08.2020

## **Stellungnahme zu der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes im Ortskern Wettringen**

Sehr geehrter Herr Rehers,

das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wettringen, welches derzeit fortgeschrieben wird, dient durch den politischen Beschluss des Gemeinderates als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Gemeindeentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung.

Aktuell bestehen Planungen zur Erweiterung des Supermarktes Edeka im Wettringer Ortskern von heute rund 1.200 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen läuft das Bebauungsplanverfahren (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Schulstraße / Hügelstraße“).

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Kurzstellungnahme soll nunmehr geprüft werden, ob diese Verkaufsflächenerweiterung mit den bestehenden Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sowie der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung und des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vereinbar ist. Ferner soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangene Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Nord Westfalen vom 09. Juni 2020 berücksichtigt werden.

### **Einzelhandelsrelevante Kennwerte des Vorhabens**

Das Kernsortiment des Lebensmittelvollsortimenters Edeka besteht aus Waren, die der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Warengruppe an der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters liegt regelmäßig bei rund 85 %. Zu den übrigen Sortimenten zählen Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie ergänzende Randsortimente, wie zoologische Artikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren oder Zeitungen / Zeitschriften und Aktionswaren aus unterschiedlichen Bereichen (nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente). Basierend auf diesen Überlegungen zur Zusammensetzung der

sortimentspezifischen Verkaufsflächen ergibt sich bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters von 1.500 m<sup>2</sup> eine Verkaufsfläche von rund 1.250 m<sup>2</sup> im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Das entspricht einer Erweiterung von etwa 250 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

### **Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wettringen**

Folgende übergeordnete Ziele des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (2015) und der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung sind für das Erweiterungsvorhaben relevant:

- *Sicherung eines attraktiven Ortskerns in Wettringen*
- *Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion*

Das Erweiterungsvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Wettringen. Es handelt sich um einen von insgesamt drei strukturprägenden Lebensmittelanbietern im Ortskern bzw. insgesamt in der Gemeinde Wettringen. Somit kann das Vorhaben auch künftig zur Sicherung eines attraktiven Ortskerns sowie zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur beitragen. Insoweit ist das Vorhaben mit den Zielen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sowie der Fortschreibung kompatibel.

Darüber hinaus formuliert das Einzelhandelskonzept folgende relevante Entwicklungsempfehlung für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Wettringen:

*„Lebensmittelmärkte stellen wichtige Frequenzerzeuger in der Innenstadt eines Grundzentrums dar. Daher sind entsprechende Einzelhandelsbausteine in der Wettringer Innenstadt zu sichern und – wo möglich - zu stärken. Im Umkehrschluss sind konterkarierende Entwicklungen (außerhalb des Zentrums) zu verhindern.“*

Das Erweiterungsvorhaben ist schließlich auch mit den Entwicklungszielen für den zentralen Versorgungsbereich kompatibel.

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wettringen und auch die in Bearbeitung befindliche Fortschreibung Grundsätze, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Erweiterung- und Ansiedlungsvorhaben erhöhen sollen. Für das hier in Rede stehende Erweiterungsvorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 über die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten einschlägig:

*„Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen ausschließlich in dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wettringen liegen.“*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Im Sinne der „Wettringer Sortimentsliste“ werden Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft. Darüber hinaus

befindet sich der Vorhabenstandort, wie bereits erwähnt, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Wettringen, womit eine generelle Zulässigkeit i. S. d. Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Wettringen gegeben ist.

**Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wettringen sowie der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung gegeben ist.**

### **Kompatibilität mit dem LEP NRW**

Der LEP NRW<sup>1</sup> formuliert im **Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“** für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten die folgenden Festlegungen:

#### *1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

#### *2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. [...]*

#### *3 Ziel Beeinträchtungsverbot*

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

In Bezug auf das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben (als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO) ist hierzu im Einzelnen auszuführen:

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten am 08. Februar 2017

1. Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Münsterland<sup>2</sup> als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Somit ist eine Kompatibilität mit dem Ziel 1 gegeben.
2. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches gemäß politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (2015) für die Gemeinde Wettringen. Das Vorhaben ist folglich mit Ziel 2 kompatibel.
3. Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Wettringen und den Umlandkommunen ist auszuschließen. Dies ist wie folgt zu begründen:  
Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen bereits seit Jahren etablierten Einzelhandelsstandort. Für diesen Markt sind auch die Bestandsumsätze zu berücksichtigen, da diese bisher erzielten Umsätze bereits heute wirksam sind. Somit wird nur in Teilen Umsatz neu generiert, so dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen diesbezüglich bedeutend geringer ausfallen, als dies bei einer „reinen“ Neuan siedlung der Fall wäre. Bezogen auf den bestehenden Markt würde der Umsatzzuwachs in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei einer gegenüber dem Bestand leicht erhöhten Flächenproduktivität rund 1,1 Mio. Euro betragen<sup>3</sup>.  
Die einzelhandelsrelevante Zentralität beläuft sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Wettringen im Bestand auf rund 0,85. Per Saldo fließen also etwa 15 % der lokalen Kaufkraft bislang an Wettbewerbsstandorte außerhalb der Gemeinde ab. Durch die Erweiterung des Edeka-Marktes würde ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zurückgewonnen. Die Zentralität würde nach der Vorhabenrealisierung zwar leicht auf 0,90 steigen, damit aber weiterhin deutlich unter 1 liegen. Es handelt sich schließlich um Umsätze, die dem Grundzentrum Wettringen zur Erfüllung der landesplanerischen Funktion zustehen. Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sowie die wohnortnahe Grundversorgung der Umlandkommunen können ausgeschlossen werden. Damit ist das Vorhaben auch mit Ziel 3 kompatibel.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine **Kompatibilität** des Erweiterungsvorhabens **mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW** gegeben ist.

---

<sup>2</sup> Regionalplan Münsterland, aufgestellt am 16.12.2013 und bekannt gemacht am 27.6.2014

<sup>3</sup> Zur Berechnung des Umsatzes wurde auf betreiberspezifische Flächenproduktivitäten zurückgegriffen, die sich auch in sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandelsunternehmen wiederfinden (dazu gehört u.a. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2019/2020, S. 31).  
Vor dem Hintergrund der aktuellen Wettbewerbssituation und der leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Kaufkraft wird für den Lebensmittelvollsortimenter Edeka im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine maximale Flächenproduktivität von rund 4.600 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt<sup>3</sup>. Somit ergibt sich ein Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 5,8 Mio. Euro.

## Stellungnahme der IHK Nord Westfalen vom 09. Juni 2020

Die wesentlichen Anregungen, die die IHK Nord Westfalen angeführt hat lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Nachweis der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit  
*„Da sich die IHK für eine Stärkung der Innenstädte und Ortskerne durch gezielte Steuerung des Einzelhandels auf integrierte Lagen einsetzt, wird die Festigung des Magnetbetriebs als wesentlicher Frequenzbringer im Ortskern begrüßt. Es werden daher keine Bedenken vorgebracht, sofern raumordnerisch und städtebaulich negative Auswirkungen durch einen entsprechenden (gutachterlichen) Nachweis ausgeschlossen werden können.“*
  
- b) Städtebauliche Begründung für die flächenmäßige Begrenzung des Einzelhandels (150 m<sup>2</sup>)  
*„Allerdings weisen wir darauf hin, dass die flächenmäßige Begrenzung des Einzelhandels (hier: 150 qm) innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs als „Vorrangbereich“ für den Einzelhandel aus unserer Sicht einer schlüssigen städtebaulichen Begründung bedarf.“*
  
- c) Benennung der handelsüblichen Kernsortimente sowie des Anteils der nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß örtlicher Sortimentsliste  
*„Weiter regen wir an, die für den großflächigen Lebensmittelmarkt handelsüblichen Kernsortimente sowie den Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß örtlicher Sortimentsliste zu benennen. Diese Anregung erfolgt vor dem Hintergrund, dass ein Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter festgesetzt werden soll. Um diesem Anlagentyp zu entsprechen, ist vorgenannte Sortimentsaufschlüsselung trotz der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dienlich.“*

Zu a)

In den obigen Ausführungen konnte dargelegt werden, dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen des LEP NRW kompatibel ist und städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Zu b)

Im Wettringer Ortskern, dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde, sind 28 Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die insgesamt rund 7.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf sich vereinen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße von 254 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ohne die Verkaufsflächen der drei strukturprägenden, großflächigen Magnetbetriebe reduziert sich dieser Wert auf rund 155 m<sup>2</sup>. Es zeigt sich bezogen auf die Anzahl der Betriebe eine Dominanz kleinteiliger Betriebstypen und Verkaufsflächenangebote. Rund 60 % der im Ortskern ansässigen Betriebe verfügen über Verkaufsflächen bis maximal 150 m<sup>2</sup>. Es überwiegen kleinere und inhabergeführte

Fachgeschäfte. Dieses individuelle kleinteilige Angebot stellt ein besonderes Qualitätsmerkmal des Wettringer Einzelhandels dar, welches sich auch im Teilbereich 4 wiederfinden soll. Anhand der baulichen Situation in diesem Teilbereich sind theoretisch höchstens drei Einzelhandelsbetriebe mit maximal je 150 m<sup>2</sup> realisierbar. Aufgrund dieser geringen Verkaufsflächen sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich der Umlandkommunen nicht zu erwarten.

Zu c)

Die branchenspezifische Kennzeichnung eines Betriebs bestimmt zugleich den Inhalt des zulässigen Kernsortiments<sup>4</sup>. Mit der Festsetzung eines „Lebensmittelvollsortimenters“ ist der Betriebstyp klar definiert und das zulässige Kernsortiment eindeutig bestimmt, ohne dass eine explizite Nennung erforderlich ist. Das Randsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters setzt sich aus nahversorgungsrelevanten (u. a. Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie Zeitungen / Zeitschriften), zentrenrelevanten (u. a. Papier, Büroartikel, Schreibwaren) und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zusammen (u. a. zoologische Artikel) zusammen. Für diese Sortimente ergibt sich nur ein geringer Verkaufsflächenumfang. Da sich der Lebensmittelvollsortimenter in dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern Wettringen befindet, ist aus gutachterlicher Sicht eine Festlegung des Anteils der Randsortimente und damit eine Begrenzung nicht notwendig.

Ich hoffe Ihnen mit diesen Ausführungen weitergeholfen zu haben!

Mit freundlichen Grüßen,

Stefan Kruse

---

<sup>4</sup> Kuschnerus, U.; Bishopink, O.; Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage. Bonn. S. 37.