

**Bebauungsplan Nr. 79 Ka – Nahversorgungszentrum Lünener Straße
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Stellungnahme
des Handelsverbandes Nordrhein-Westfalen, Westfalen-Münsterland vom 14.08.2023**

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 79 Ka – Nahversorgungszentrum Lünener Straße wurde seitens des Handelsverbandes Nordrhein-Westfalen, Westfalen-Münsterland (nachfolgend HV-WM) am 14.08.2023 eine Stellungnahme abgegeben.

Die Planung zum Abriss/Neubau der Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Lünener Straße wird seitens des HV-WM grundsätzlich „zur Sicherung der Nahversorgung begrüßt“. Dabei wird angemerkt, dass diese aufgrund der damit einhergehenden erheblichen Verkaufsflächenenerweiterung jedoch „nicht ohne weiteres unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes erklärbar“ sei.

Diese Feststellung ist aus gutachterlicher Sicht nachvollziehbar. Dabei ist festzuhalten, dass es sich bei den geplanten Erweiterungen insbesondere aus Betreiber- und Kundensicht um Anpassungen an moderne Größenordnungen und Anforderungen handelt. Insbesondere weist der Lebensmitteldiscounter mit einer bestehenden Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit diesbezüglich Defizite auf. Die geplanten Erweiterungen zielen außerdem vor allem auch auf qualitative Verbesserungen des Einkaufserlebnisses und der Warenpräsentation ab (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regale).

Der HV-WM weist im Weiteren darauf hin, dass das Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse hinsichtlich einer akzeptablen Umsatzumverteilung für die City Kamen nachvollziehbar ist. Es wird jedoch zu bedenken gegeben, dass als umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz „nur“ die Verkaufsflächenenerweiterungen in die Berechnungen eingestellt wurden und nicht das Gesamtvorhaben.

Bezogen auf die rechnerische Ermittlung möglicher Umsatzumverteilungen wird im Gutachten eine richterlich bestätigte Methode angewandt (siehe dazu OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 148/04.NE –, juris, RN 186), indem der Umsatz, der perspektivisch auf der Erweiterungsfläche generiert wird, in ein Gravitationsmodell eingestellt wird. Die beiden Lebensmittelmärkte (Rewe, Aldi Nord) bestehen schon seit vielen Jahren im Kamener Stadtgebiet und haben sich entsprechend etabliert, d.h. die auf den bestehenden Flächen generierten Umsätze haben sich am Markt niedergeschlagen. Zum Nachweis möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen wurde daher der „zusätzliche“ Umsatz in die Berechnung eingestellt.

Sehr wohl ist aber richtig, dass das Gesamtvorhaben in seiner Dimensionierung nicht zuletzt auch mit Blick auf die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums und mögliche Auswirkungen auf die City Kamen zu betrachten ist. In der Wirkungsanalyse geschieht dies z.T. auf S. 14, wo auf die Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Kamen-Mitte hingewiesen (22 %). Zu ergänzen ist, dass das Nahversorgungszentrum Lünener Straße eine Versorgungsbedeutung „für den westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Kamen-Mitte“ (siehe dazu Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen 2022, S. 67) besitzt. Hier leben rund 8.400 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von 21,8 Mio. Euro. Stellt man diesem den potenziellen

Umsatz des Gesamtvorhabens in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gegenüber (12,1 Mio. Euro) ergibt sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rund 55 %. Diese Umsatz-Kaufkraft-Relation ist unter Berücksichtigung der Versorgungsstruktur in Kamen Mitte für das Nahversorgungszentrum angemessen. Es zeigt sich, dass der zentrale Versorgungsbereich eine prägende Funktion innerhalb des Versorgungsgebietes einnimmt und würdigt den Umstand, dass voraussichtlich nicht alle Einkäufe der Bewohner im zu versorgenden Gebiet auch im Nahversorgungszentrum getätigt werden. Somit ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Dimensionierung des Vorhabens kein ruinöser Wettbewerb stattfindet, da die verbleibende Kaufkraft auch an anderen Standorten im Versorgungsgebiet, in der City Kamen und darüber hinaus gebunden werden kann. Zur weiteren Bewertung des Vorhabens wurde vor diesem Hintergrund die Gravitationsrechnung und deren städtebauliche Bewertung durchgeführt (siehe Kapitel 5.3 in der Wirkungsanalyse).

Dortmund, den 12.09.2023

Elisabeth Kopischke

