



GMA – Siegburger Straße 215 – 50679 Köln

Dipl.-Ing. Josef Schoofs
Immobilien GmbH
Jens Blix
Egmontstrasse 2b
47623 Kevelaer
per E-Mail: jens.blix@schoofs-gruppe.de

UNSER ZEICHEN DURCHWAHL
WA/BNP Tel (0) 221 – 989438-0

E-MAIL
birgitt.wachs@gma.biz

Datum
14.12.2020

STELLUNGNAHME ZU DEN IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG EINGEGANGENEN ANREGUNGEN BZGL. DER GEPLANTEN NETTO-VERLAGERUNG / ERWEITERUNG IN RECKLINGHAUSEN SUDERWICH

Sehr geehrter Herr Blix,

herzlichen Dank für Ihren Auftrag. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezüglich der geplanten Netto-Verlagerung / Erweiterung am Standort Friesenstraße / Sachsenstraße in Recklinghausen-Suderwich (vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44) gingen Stellungnahmen ein, welche Bezug auf das o. g. Vorhaben und die von uns erstellte Auswirkungsanalyse vom 09.12.2019 nehmen.

In den eingegangenen Stellungnahmen der Handwerkskammer (HWK) Münster (Wirtschaftsförderung) sowie der Industrie- und Handelskammer (IHK) Nord-Westfalen zu Münster wird darauf hingewiesen, den im Gutachten fehlenden Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Netto-Marktes nachzuholen. Darüber hinaus wird eine gesonderte städtebauliche Begründung hinsichtlich der Verfügbarkeit der laut Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen 2019 festgelegten Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Suderwich empfohlen. Auch weist die IHK darauf hin, dass es hinsichtlich der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Würdigung des alten Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012 bedarf, sofern das neue Konzept nicht zeitnah durch den Rat verabschiedet werden sollte.

Hinsichtlich dieser eingegangenen Anregungen nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

Die Prüfung, ob eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung durch ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich gegeben ist oder ob ein Lebensmittelmarkt in der geplanten Größenordnung v. a. Umsatz mit Kunden von außerhalb dieses Nahbereichs generieren müsste, um wirtschaftlich tragfähig zu sein, kann u. a. durch die Gegenüberstellung des voraussichtlichen Umsatzes des Vorhabens mit der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich erfolgen. Als Orientierungswert für eine realistische Kaufkraftbindung hat sich – in Anlehnung an den Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen – eine **Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich von max. 35 %** bewährt.

Im Nahbereich (= 700 m-Radius) des Vorhabenstandortes leben derzeit rd. 4.400 Einwohner.¹ Dazu sind insgesamt 54 neue Wohneinheiten² in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes geplant (VEP37 Becklemer Weg), sodass mit einem Einwohnerpotenzial von insgesamt rd. 4.508 Personen im Nahbereich zu rechnen ist. Unter Zugrundelegung des in der Auswirkungsanalyse vom 19.12.2019 ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrages von ca. 2.210 € im Nahrungs- und Genussmittelbereich³ sowie des lokalen Kaufkraftniveaus in Recklinghausen-Suderwich von 97,2⁴ lässt sich innerhalb des Nahbereiches ein Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 9,7 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ermitteln. Bei Gegenüberstellung der in der Auswirkungsanalyse angesetzten Umsatzleistung von 3,9 – 4,0 Mio. € bei Lebensmitteln mit dem relevanten Kaufkraftpotenzial im Nahbereich von ca. 9,7 Mio. € errechnet sich eine (theoretische) Kaufkraftabschöpfung in Höhe von rd. 41 %. Damit liegt die durch das Vorhaben prognostizierte Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich in der Höhe des in der Praxis angewendeten Orientierungswertes von 35 % bzw. überschreitet diesen nur leicht. Aus Sicht der GMA handelt es sich damit um einen standortangepassten Nahversorger, zumal mit einem 700 m-Radius auch der untere Wert lt. Einzelhandelserlass (700 – 1.000 m) angewandt wird. Auch gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen wird eine Distanz von 700 – 1.000 m bei der Prüfung des Nahbereichs empfohlen.⁵

2. Verfügbarkeit der Potenzialfläche im Nahversorgungszentrum Suderwich

Da der Planstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, muss gemäß Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW der Nachweis erfolgen, dass eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht möglich ist. Angrenzend an das Nahversorgungszentrum Suderwich befindet sich gemäß Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes Recklinghausen 2019⁶ eine Potenzialfläche („Möglicher Entwicklungsstandort: Südliche Schulstraße“).

Gegen eine Verlagerung des Netto-Marktes an den Standort Südliche Schulstraße sprechen versorgungsstrukturelle Gründe. So übernimmt der Discounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die südöstlichen Wohngebiete Recklinghausen Suderwichs. Weitere Anbieter sind hier (mit Ausnahme des kleinen Nahversorgermarktes Ihr Frischmarkt an der Sachsenstraße)

¹ Quelle: Einwohnerdaten auf Basis von GfK Geomarketing

² Geplant sind 32 Einfamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit 22 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,0 Personen pro Haushalt entspricht dies einem zusätzlichen Einwohnerpotenzial von rd. 108 Personen.

³ vgl. GMA, Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Recklinghausen, Friesenstraße / Sachsenstraße, 2019, Seite 20.

⁴ Quelle: MB Research 2018.

⁵ vgl. Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen, GMA, 2019, S.188.

⁶ vgl. ebd., S. 102.

nicht vorhanden, sodass durch eine Verlagerung des Netto-Marktes in das Nahversorgungszentrum Suderwich (ca. 900 m Luftlinie nordwestlich des Vorhabenstandortes) eine Versorgungslücke im südöstlichen Siedlungsbereich von Recklinghausen-Suderwich forciert werden würde.

Unter städtebaulichen Aspekten ist darauf hinzuweisen, dass die Potenzialfläche laut Einzelhandelskonzept vorrangig der Modernisierung des im Nahversorgungszentrum bestehenden Lebensmittelvollsortimenters Edeka dienen soll, da dieser derzeit ungünstige Rahmenbedingungen und eine nicht mehr zeitgemäße Flächengröße aufweist. Die Potenzialfläche ist zudem aktuell nicht Teil des Nahversorgungszentrum Suderwich, sondern ist erst bei der skizzierten Entwicklung unter der Voraussetzung der Schaffung einer funktionsräumlichen Anbindung in die Abgrenzung aufzunehmen.

3. Berücksichtigung der Zentrenabgrenzungen nach dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012

Da die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen Ende 2019 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, ist das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 nicht mehr gültig. Eine Würdigung der alten Zentrenabgrenzungen von 2012 (ehemaliges Nahversorgungszentrum Suderwich Sachsenstraße) ist demnach nicht mehr erforderlich.

Sehr geehrter Herr Blix, wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme weitergeholfen zu haben. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



ppa. Birgitt Wachs
Dipl.-Geogr. / Niederlassungsleitung



Patrick Bergmann
M.Sc. Geogr.