

Stadt Bergkamen

Nahversorgungskonzept für den SSP II – Stadtteile Oberaden und Heil



STADT BERGKAMEN
NAHVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DEN SSP II – STADTTEILE OBERADEN UND HEIL

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Bergkamen – Der Bürgermeister
Baudezernat
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt
Rathausplatz 1
59192 Bergkamen

Redaktion

Barbara Jöne unter Mitarbeit von Frank Vorac (Bestandserhebung Einzelhandel, Fotos)

Bergkamen, 27. April 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Methodisches Vorgehen	3
2.	EINZELHANDELSSITUATION IM SSP II	5
2.1	Die Stadtteile Oberaden und Heil	5
2.2	Betriebe, Verkaufsflächen und Leerstände.....	8
2.3	Aktuelle Nahversorgungssituation	11
2.4	Geplante Einzelhandelsvorhaben.....	16
2.5	Bewertung der Nahversorgungssituation.....	18
3.	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG	20
3.1	Standorte für weitere Einzelhandelsbetriebe	20
3.2	Sicherstellung der sonstigen Nahversorgung	32
3.3	Ausweisung von Nahversorgungsbereichen	33
3.4	Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	36
4.	ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK.....	40
5.	VERZEICHNIS DER VERWENDETEN QUELLEN	41
	ANHANG: KARTEN	42

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Altersklassenverteilung im SSP II	7
Abbildung 2: Große Lebensmittelanbieter im Siedlungsschwerpunkt II.....	12
Abbildung 3: Sonstige Lebensmittelanbieter im Siedlungsschwerpunkt II	13
Abbildung 4: Alternativstandort 1	22
Abbildung 5: Alternativstandort 2	24
Abbildung 6: Alternativstandort 3	26
Abbildung 7: Alternativstandort 4	27
Abbildung 8: Alternativstandort 5	29
Abbildung 9: Nahversorgungsbereich im Siedlungsschwerpunkt II.....	35

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Betriebsarten und Zentrenrelevanz	3
Tabelle 2: Altersklassenverteilung im SSP II	7
Tabelle 3: Betriebe und Verkaufsflächen im SSP II	8
Tabelle 4: Leerstehende Ladenlokale im SSP II	10
Tabelle 5: Bewertung von Standorten für weitere Nahversorgung	30
Tabelle 6: Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungsbereich Jahnstraße	36

Verzeichnis der Karten

Karte 1: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Siedlungsschwerpunkt II	43
Karte 2: Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung	44
Karte 3: 700 m-Radien um bestehende Supermärkte bzw. Lebensmitteldiscounter	45
Karte 4: Nahversorgungssituation nach Realisierung weiterer Lebensmittelmarkt- ansiedlungen	46
Karte 5: Standortalternativen für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts	47

1. EINLEITUNG

Im Jahr 2006 hat die BBE Unternehmensberatung im Auftrag der Stadt Bergkamen ein Einzelhandelskonzept für Bergkamen erstellt¹. In diesem wurden die Einzelhandelsstruktur Bergkamen untersucht und Ziele für die künftige Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mittlerweile sind gegenüber der damaligen Situation zum Teil erhebliche Änderungen in der Einzelhandelslandschaft in Bergkamen eingetreten. So kamen beispielsweise in den zentralen Bereichen mit der Eröffnung des Nordbergcenters und seiner Erweiterung Verkaufsflächen hinzu, während in den Turmarkaden unter anderem nach der Schließung des Warenhauses WalMart große Teile der Verkaufsflächen derzeit ungenutzt sind; eine Neuvermarktung hat sich hier bereits als schwierig erwiesen. Darüber hinaus wurde im damaligen Gutachten die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen nur sehr allgemein betrachtet.

Aus diesen Gründen wurde die Einzelhandelsstruktur in Bergkamen erneut vollständig erfasst. Darauf aufbauend findet nunmehr zunächst eine Bewertung der Nahversorgungssituation im Siedlungsschwerpunkt II (Stadtteile Oberaden und Heil) statt und es werden mögliche Verbesserungs- und Steuerungsmöglichkeiten aufgezeigt. Eine Detailuntersuchung auch der übrigen Siedlungsschwerpunkte soll folgen.

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Bergkamen besteht aus insgesamt sechs Stadtteilen, die sich auf drei Siedlungsschwerpunkte verteilen. Die Stadtteile Oberaden und Heil bilden dabei zusammen den Siedlungsschwerpunkt II (SSP II), wobei Oberaden als urbaner Stadtteil mit 12.160 Einwohnern (Stand: 31. Juli 2009) deutlich größer ist als das vor allem durch einzelne landwirtschaftliche Betriebe

*Rahmendaten für
Oberaden und Heil*

¹ BBE Unternehmensberatung (2006): Einzelhandelsgutachten für die Stadt Bergkamen; Köln

und dörfliche Strukturen geprägte Heil mit 465 Einwohnern. Dadurch bedingt befinden sich die Einzelhandelbetriebe, die im Rahmen des Nahversorgungskonzepts untersucht werden, bis auf eine Ausnahme alle in Oberaden.

Der Siedlungsschwerpunkt II weist hinsichtlich seiner Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben eine deutliche Zweiteilung auf. Während in den östlichen Bereichen, vor allem an der Jahnstraße, zahlreiche Einzelhändler und insbesondere Betriebe zur Nahversorgung² angesiedelt sind, befinden sich im westlichen Bereich bis hin zur Stadtgrenze nach Lünen nahezu keine Einzelhandelsbetriebe. Dieses Defizit ist in der Vergangenheit immer wieder bemängelt worden. Hinzu kommt, dass auch auf Lünener Stadtgebiet angrenzend keine Nahversorger zu finden sind. Betroffen hiervon sind ca. 960 Einwohner im Stadtteil Lünen-Beckinghausen³. Dieser Mangel wie auch die Notwendigkeit, hier Abhilfe schaffen zu müssen, ist zuletzt in der Aktualisierung des Nahversorgungskonzepts der Stadt Lünen thematisiert worden⁴.

Problemstellung

Gleichzeitig gibt es aktuell Pläne zur Ansiedlung von weiteren Lebensmittelmärkten. Deren Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation müssen untersucht und bewertet werden.

Um insgesamt für den SSP II eine Nahversorgung dauerhaft sichern zu können, wird der Einzelhandelsbestand erfasst und bewertet. Darauf aufbauend gilt es, ein Konzept einerseits zur dauerhaften Sicherung der vorhandenen Nahversorgung und andererseits zur Verbesserung der Versorgungssituation für das westliche Oberaden und die angrenzenden Lünener Bereiche zu entwickeln.

² zur Definition der Nahversorgung vgl. Kapitel 1.2

³ vgl. Stadt Lünen (2009): Masterplan Einzelhandel – Nahversorgungskonzept – (überarbeitete Fassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung); Lünen, S. 7

⁴ vgl. ebd., S. 39

1.2 Methodisches Vorgehen

Grundlage für das vorliegende Nahversorgungskonzept bildet die Erhebung des Einzelhandelsbestands in Bergkamen. Da es gegenüber der Einzelhandelserhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2006 deutliche Änderungen gegeben hat, fand zwischen September und November 2009 eine Begehung und Erfassung aller Einzelhandelsbetriebe und / oder Ladenlokale (bei Leerständen) statt. Ergänzt werden die dort ermittelten Daten soweit möglich durch Angaben aus den Baugenehmigungsunterlagen. Eine fortlaufende Datenpflege ermöglicht bei der vorliegenden Untersuchung einen Rückgriff auf einen aktuellen Datenstand von Januar 2010.

Tabelle 1: Betriebsarten und Zentrenrelevanz

Betriebsart (Sortimentsschwerpunkt)	Relevanz
Apotheke	nv
Drogerie	nv
Lebensmittel	nv
Getränke	nv
Bäcker	nv
Metzger	nv
Kiosk / Tankstellen-Shop	nv
Zoobedarf	nv
Bekleidung / Schuhe	zr
Elektro / Computer / Telefon	zr
Foto / Optik / Uhren / Schmuck	zr
Haushaltswaren / Heimtextilien / Geschenkartikel	zr
Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher / Tabakwaren / Post	zr
Kaufhaus	zr
Spielwaren	zr
Möbel / Teppiche	nz
Gartenbedarf / Blumen	zr / nz*
Kfz	nz
Baubedarf	nz
Sonstiges	-
Leerstand	-

nv = nahversorgungsrelevant
 zr = zentrenrelevant
 nz = nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevant
 * Schnittblumen = zr; Gartencenter = nz

Quelle: Eigene Darstellung

Zur Differenzierung werden die Betriebe entsprechend ihrer Sortimentsschwerpunkte 21 verschiedenen Betriebsarten zu-

geordnet (vgl. Tabelle 1). Außerdem wird aufbauend auf der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2006⁵ festgelegt, welche Betriebsarten nahversorgungs-, zentren- oder nicht zentrenrelevant sind.

Im Nahversorgungskonzept für den SSP II werden diejenigen Betriebe betrachtet, die nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Nach dem Einzelhandelserlass NRW ist unter Nahversorgung „die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – v. a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – zu verstehen“⁶. Somit werden alle der täglichen Versorgung dienenden Betriebsarten bzw. Kategorien im Weiteren berücksichtigt.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Versorgungsfunktion findet eine differenzierte Betrachtung einerseits von größeren Lebensmittelmärkten (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter⁷) und andererseits von kleineren Einzelgeschäften (Bäcker, Metzger, Drogerie etc.) statt. Aus der aktuellen Situation heraus lassen sich mögliche Handlungserfordernisse ableiten, wie eine flächendeckende Nahversorgung der gesamten Einwohnerschaft im Siedlungsschwerpunkt II dauerhaft sichergestellt werden kann. Es gilt, Konzepte zu erarbeiten, um die bestehenden Standorte zu stärken und ergänzend unterversorgte Bereiche mit einer Nahversorgung auszustatten.

Es geht im Folgenden ausschließlich um die Versorgung mit Gütern des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs. Die nahräumliche Versorgung mit Sozialeinrichtungen (Schulen, Kindergärten öffentliche Stellen) wird zwar auch unter dem Begriff „Nahversorgung“ subsumiert, hier aber nicht thematisiert.

Bei der Untersuchung wurden zudem einzelhandelsrelevante Kennwerte weitestgehend außer Acht gelassen, da nicht die Kaufkraftbindung und -abschöpfung, sondern eine möglichst fußläufig erreichbare Nahversorgung im Vordergrund steht.

⁵ vgl. BBE Unternehmensberatung (2006): Einzelhandelsgutachten für die Stadt Bergkamen; Köln, S. 61

⁶ vgl. Einzelhandelserlass NRW, Nr. 2.8

⁷ zur Definition verschiedener Betriebsformen vgl. Kapitel 2.2

2. EINZELHANDELSSITUATION IM SSP II

2.1 Die Stadtteile Oberaden und Heil

Oberaden als westlichster Stadtteil Bergkamens bildet zusammen mit dem kleinsten der Bergkamener Stadtteile Heil den Siedlungsschwerpunkt II. Heil ist dabei sehr stark landwirtschaftlich geprägt und eher dünn besiedelt. Oberaden war in der Vergangenheit stark bergbaulich geprägt durch den Standort der Zeche Haus Aden, bis diese im Jahr 2001 geschlossen wurde. Oberaden ist heute vornehmlich Wohnstandort. In den kommenden Jahren wird es zu größeren Entwicklungen zum einen durch die Wasserstadt Aden auf dem ehemaligen Zechengelände und zum anderen durch die Gestaltung eines archäologischen Parks zur Erlebarmachung des früheren Römerlagers Oberaden kommen.

*Die Stadtteile
Oberaden und Heil*

Durch den Siedlungsschwerpunkt II verlaufen mehrere überörtlich bedeutsame Straßen. Zum einen wird Oberaden im Süden von der B 61 von Kamen nach Lünen durchquert. Die Jahnstraße / L 821 verläuft in Nord-Süd-Richtung durch Heil und Oberaden. Schließlich bildet die Rotherbachstraße / K16 eine zusätzliche Ost-West-Verbindung. Die L 821 bedeutet für die zentralen Bereiche im Siedlungsschwerpunkt heute eine sehr starke verkehrliche Belastung. Hier soll die L 821n parallel zur Jahnstraße Entlastung schaffen.

Der Siedlungsschwerpunkt II verfügt nach der Schließung der Zeche Haus Aden kaum noch über Arbeitsplätze. Gewerbliche Bauflächen befinden sich nur am östlichen Rand Oberadens, diese weisen jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten auf. Durch die Entwicklung der Wasserstadt Aden sollen zusätzliche Arbeitsplätze auf den neuen gewerblichen Bauflächen entstehen, vor allem durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten sowie bei freizeitorientierten Dienstleistungen.

Der Stadtteil Oberaden wird im Westen und Norden von der Hamm-Osterfelder-Bahn durchquert. Sie trennt die westlichen Wohnbereiche sowie das Gelände der geplanten Wasserstadt Aden vom übrigen Siedlungsschwerpunkt ab. Für eine künftig

verbesserte Verbindung sollen in den kommenden Jahren die Bahnübergänge an der Jahnstraße, der Rotherbachstraße und der Lünener Straße beseitigt werden und dadurch die heute oft langen Wartezeiten vor den Bahnschranken wegfallen.

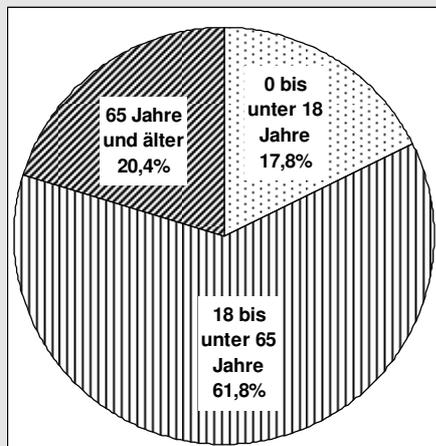
Große Teile Oberadens sind von älterer Mehrfamilienhausbebauung (Siedlungen des Bergbaus) geprägt. Es gibt nur ein geringes Angebot an Einfamilienhausbereichen. Für die weitere Entwicklung des Siedlungsschwerpunkts werden daher im neuen Flächennutzungsplan weitere Flächen für Wohnen bereitgestellt, allerdings nur in Bereichen, die eine kompakte Entwicklung ermöglichen. Weiteres Wohnen wird auf dem Gelände der Zeche Haus Aden entstehen. Geplant sind hier besondere Wohnformen zum Thema „Wohnen am und auf dem Wasser“.

Nördlich des Datteln-Hamm-Kanals befindet sich die zu Oberaden gehörende Bebauung an der Königslandwehr. Diese vornehmlich aus Einfamilienhäusern bestehende Siedlung bildet eine siedlungsstrukturelle Einheit mit angrenzenden Wohngebäuden auf dem Gebiet der Stadt Lünen. Ebenfalls fließend sind die Übergänge zwischen Oberadener Wohnbebauung und dem Lünen Stadtteil Beckinghausen an der westlichen Stadtgrenze.

Der Stadtteil Heil unterscheidet sich in Teilen deutlich von Oberaden. Er ist landwirtschaftlich geprägt und besteht im Wesentlichen aus drei Bereichen: der Dorflage Heil mit einigen älteren Höfen, einem Bereich mit Wohnbebauung im östlichen Bereich der Königslandwehr und an der Nördlichen Lippestraße sowie den Gebäuden, die sich östlich der Jahnstraße an die Wohnbebauung in Oberaden und Weddinghofen anschließen.

Im Siedlungsschwerpunkt II leben insgesamt 12.625 Menschen (Stand: 31. Juli 2009), davon 12.160 im Stadtteil Oberaden und

Abbildung 1: Altersklassenverteilung im SSP II



Quelle: Eigene Darstellung, EWO-Daten vom 31.07.2009

465 im Stadtteil Heil. Der größte Anteil der Bewohner ist zwischen 18 und 65 Jahre alt (vgl. Abbildung 1). Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um eine relativ mobile Bevölkerungsgruppe handelt, von der der überwiegende Teil einen Pkw-Führerschein besitzt und motorisiert ist. Gut ein Fünftel der Bewohner im Siedlungsschwerpunkt

ist über 65 Jahre alt, davon 4,3 % sogar 80 Jahre und älter (vgl. Tabelle 2). Hier liegt augenscheinlich der größte Bedarf für eine fußläufige Nahversorgung, da diese Altersgruppe weniger mobil sein dürfte.

Tabelle 2: Altersklassenverteilung im SSP II

Altersklasse	Einwohner	Anteil (in %)
0 bis unter 3 Jahre	311	2,5
3 bis unter 6 Jahre	302	2,4
6 bis unter 10 Jahre	465	3,7
10 bis unter 18 Jahre	1.169	9,3
18 bis unter 25 Jahre	1.078	8,5
25 bis unter 30 Jahre	668	5,3
30 bis unter 50 Jahre	3.609	28,6
50 bis unter 65 Jahre	2.451	19,4
65 bis unter 80 Jahre	2.027	16,1
80 Jahre und älter	545	4,3
gesamt	12.625	100

Quelle: Eigene Darstellung; kommunale Bevölkerungsdaten vom 31.07.2009

Von den 12.160 Einwohnern Oberadens wohnen etwa 2.000 westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn und ca. 250 Einwohner im Bereich Königslandwehr. Der größte Anteil der Einwohner Heils (240 Personen) lebt angrenzend an die Wohnbereiche Oberadens östlich der Jahnstraße. Einen weiteren Schwerpunkt bildet der Bereich der östlichen Königslandwehr und Nördlichen Lippestraße mit etwa 120 Einwohnern. In der Dorflage Heil le-

ben etwa 30 Einwohner; die übrigen Einwohner Heils leben auf Einzelhöfen verteilt.

2.2 Betriebe, Verkaufsflächen und Leerstände

In Oberaden und Heil befinden sich 48 Einzelhandelsbetriebe, davon 47 in Oberaden und einer in Heil (vgl. Tabelle 3). 31 der Betriebe sind als nahversorgungs- und 17 als zentrenrelevant einzustufen; Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind im Siedlungsschwerpunkt II nicht vorhanden.

Betriebsarten und Verkaufsflächen

Tabelle 3: Betriebe und Verkaufsflächen im SSP II

a) Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Name	Adresse	Stadtteil	VKF
Kiosk Tan	Jahnstr. 109	OA	10
Kiosk	Jahnstr. 30	OA	10
Hofladen Brüggemann	Jahnstr. 82	OA	10
Kiosk am Stadion	Sugambrestr. 13	OA	15
Bäckerei	Burgstr. 20	OA	20
Bäckerei Westermann	Jahnstr. 24	OA	20
Bäckerei Hosselmann	Jahnstr. 90d	OA	20
Landbäckerei Braune	Lünener Str. 26	OA	20
Fleischerei Rose	Rotherbachstr. 30	OA	20
Kiosk Dorawa	Rotherbachstr. 38	OA	20
Kant-Apotheke	Am Römerberg 30	OA	25
dogerie	Marktstr. 2	OA	25
bft Tankstellen-Shop	Rotherbachstr. 24	OA	25
Landbäckerei Braune	Brukerer Str. 2	OA	30
Fleischerei Kralemann	Jahnstr. 144	HL	30
Bäckerei Beckmann	Jahnstr. 91	OA	30
Römerberg-Apotheke	Am Römerberg 33	OA	40
Kiosk Rüttershoff	Im Sundern 14	OA	40
Tankstellen-Shop Total	Lünener Str. 11	OA	40
Linden-Apotheke	Im Sundern 16	OA	55
Getränke Center Lucas	Rotherbachstr. 75	OA	80
türk. Lebensmittel	Im Sundern 12	OA	120
Schlecker	Jahnstr. 101	OA	120
Teka Tiefkühlkost	Rotherbachstr. 114	OA	120
Schlecker	Marktstr. 3	OA	190
Getränke Garten Torkler	Lünener Str. 46	OA	320
Rewe Getränkemarkt	Jahnstr. 85	OA	410
Top Getränke	Jahnstr. 24	OA	490
Aldi	Jahnstr. 90c	OA	720
Lidl	Jahnstr. 24	OA	850
Rewe	Jahnstr. 90d	OA	920

b) Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten

Name	Adresse	Stadtteil	VKF
Avalon Grafik	Jahnstr. 34	OA	20
Delta Lacke	Rotherbachstr. 108	OA	20
Schreib- & Spielwaren	Am Römerberg 32	OA	30
Geschenkboutique Welke	Jahnstr. 7	OA	30
Uhren & Schmuck Silberzeit	Jahnstr. 90	OA	30
Schreib- und Schulbedarf Har- der-Best	Lünener Str. 100	OA	30
Heimtex	Marktstr. 2	OA	30
Gardinen Suttrop	Rotherbachstr. 54	OA	30
Brinkmann Presse / Lotto / Post	Jahnstr. 96	OA	40
Blumen Buske	Jahnstr. 86	OA	60
Blumenwerkstatt Löwenzahn	Jahnstr. 20a	OA	70
Schreib- und Schulbedarf Klö- ter	Jahnstr. 30	OA	70
Uhren/Schmuck Mittmann	Jahnstr. 81	OA	70
Gärtnerei Nierhoff	Sugambresstr. 28	OA	70
Schuhgeschäft Stockhecke	Lünener Str. 50	OA	80
Elektro Müller	Lünener Str. 22	OA	300
Kik	Jahnstr. 91	OA	310

Quelle: Einzelhandelserhebung, Stand 01/2010

Insgesamt werden aktuell 6.135 m² Verkaufsfläche genutzt. Verteilt auf die 48 Einzelhandelsbetriebe bedeutet das eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 127 m². Der überwiegende Anteil der Betriebe (28 Betriebe, entspricht 58 %) besitzt allerdings eine Verkaufsfläche von unter 50 m², insbesondere Metzger, Bäcker und Kioske verfügen nur über 20 m² Verkaufsfläche oder weniger.

Fünf Betriebe haben eine Verkaufsfläche von über 400 m², alle bieten nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel oder Getränke) an.

Bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und mehr spricht man von so genannten großflächigen Betrieben⁸. Der Schwellenwert der Großflächigkeit wird nur von zwei Betrieben erreicht und zwar vom Supermarkt⁹ Rewe (Verkaufsfläche

⁸ vgl. Nr. 2.2 Einzelhandelserlass NRW

⁹ Unter den Begriff „Supermarkt“ werden große Einzelhandelsgeschäfte mit in der Regel 400 bis 1.500 m² Verkaufsfläche gefasst. Sie verfügen über ein Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, Drogerieartikel und andere Artikel des täglichen Bedarfs. Ab 800 m² Verkaufsfläche wächst der Non-food-Anteil. (vgl. www.cima.de und www.wikipedia.de)

920 m²) und vom Lebensmitteldiscounter¹⁰ Lidl (Verkaufsfläche 850 m²).

Die Einzelhandelsbetriebe befinden sich verteilt über das Gebiet von Oberaden, wobei im östlichen Bereich des Stadtteils deutlich mehr Betriebe angesiedelt sind als im Westen (vgl. Karte 1 im Anhang). Ein Betrieb (Metzger) an der Jahnstraße ist dem Stadtteil Heil zugeordnet. In der Dorflage Heil sowie den übrigen peripher gelegenen Siedlungsbereichen (Königslandwehr, Heil) befinden sich keine Einzelhandelseinrichtungen.

Lage der Einzelhandelsbetriebe

Im Bereich der Jahnstraße, südlich der Rotherbachstraße und nördlich der Helmstedter Straße ist eine Häufung von Einzelhandelsbetrieben zu finden. Hier gibt es sowohl Betriebe mit nahversorgungs- als auch zentrenrelevanten Sortimenten. Eine weitere, wenn auch kleinere Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben befindet sich im südlichen Bereich der Jahnstraße nördlich und südlich der Kuhbachtrasse.

Insgesamt konnten bei der Erhebung der Einzelhandelsbetriebe

Leerstände

Tabelle 4: Leerstehende Ladenlokale im SSP II

Adresse	VKF
Oppelner Str. 1	20
Hardenbergstr. 3	100
Rotherbachstr. 114	20
Rotherbachstr. 114	480
Sugambrestr. 25	100
Sugambrestr. 31	50
Lünener Str. 56	20

Quelle: Einzelhandelserhebung, Stand 01/2010

und -lokale sieben leerstehende Ladenlokale ermittelt werden, die relativ gleichmäßig über Oberaden verteilt liegen (vgl. Karte 1 im Anhang). Die Verkaufsfläche liegt hier bei insgesamt 790 m² (vgl. Tabelle 4), wobei ein Ladenlokal mit 480 m² (+ 20 m² in einer angrenzenden ehemaligen Bäckerei) schon einen sehr großen Anteil

ausmacht. Hier scheint eine Wiedernutzung möglich, erste Anfragen und Konzepte liegen vor (vgl. Kapitel 2.4).

¹⁰ Unter den Begriff „Lebensmitteldiscounter“ fallen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit Betriebsgrößen von etwa 300 bis 800 m². Sie zeichnen sich tendenziell durch ein relativ schmales und flaches Warensortiment und eine einfache Warenpräsentation aus und haben grundsätzlich keine Bedienungsabteilungen. Die Verkaufspreise sind durchschnittlich geringer als bei Mitbewerbern anderer Betriebsformen. (vgl. www.cima.de und www.wikipedia.de)

Bei den Leerständen mit einer Verkaufsfläche von 20 m² ist eine Wiedernutzung schwierig, da viele Betriebsformen größere Flächen nachfragen. Inwieweit hier möglicherweise Nahversorgungseinrichtungen geschaffen werden können, soll im Weiteren untersucht werden (vgl. Kapitel 3.2).

2.3 Aktuelle Nahversorgungssituation

In Oberaden befinden sich 30 und in Heil ein Betrieb (Metzger) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Karte 2 und Tabelle 3). Die überwiegende Anzahl (21) der Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten weist eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m² auf, 19 Betriebe haben sogar weniger als 50 m² Verkaufsfläche. Von den zehn Betrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m² sind zwei Betriebe großflächig (vgl. Kapitel 2.2).

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe

Sechs Einzelhandelsbetriebe wurden der Kategorie „Lebensmittel“ zugeordnet. Von diesen Anbietern sind drei als geeignet anzusehen, eine umfassende Nahversorgungsfunktion zu erfüllen, da es sich entweder um Supermärkte oder Lebensmittel-discounter handelt, die ein vollständiges Lebensmittelsortiment sowie ergänzende Nahversorgungssortimente (Drogerieartikel etc.) anbieten. Die anderen drei Betriebe bieten bei einer Verkaufsfläche von maximal 120 m² nur ein eingeschränktes Angebot.

Versorgung mit Lebensmitteln

Hinsichtlich der Nahversorgung mit Lebensmitteln werden daher im Folgenden zunächst die größeren Anbieter betrachtet. Für eine angemessene Lebensmittelnaheversorgung wurde zugrunde gelegt, dass der Einzelhandelsstandort innerhalb eines Radius von 700 m vom Wohnstandort erreichbar ist¹¹. Die tatsächliche Erreichbarkeit ist abhängig von den siedlungsstruk-

¹¹ Ein 700 m-Radius ist rechtlich nicht festgelegt. Die Stadt Dortmund legt einen 500 m-Radius zugrunde, andernorts wird auch ein 1.000 m-Radius noch als akzeptabel angesehen, insofern erscheinen 700 m als Einzugsradius akzeptabel (vgl. ILS NRW (2007): ILS-Trends – Entwicklungen in NRW Ausgabe 2/07; Dortmund, S. 1).

turellen Gegebenheiten, sodass der 700 m-Radius nur hinweislich für eine Standorterreichbarkeit ist.

Karte 3 im Anhang stellt die 700 m-Radien um die vorhandenen größeren Lebensmittelbetriebe dar, d. h. um den Supermarkt Rewe sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl. Alle drei

Abbildung 2: Große Lebensmittelanbieter im Siedlungsschwerpunkt II
Rewe, Jahnstraße



Aldi, Jahnstraße



Lidl, Jahnstraße



Quelle: Eigene Fotos, Januar 2010

genauer gesagt im Stadtteil Oberaden; drei weitere Betriebe, die aufgrund ihres Sortimentsschwerpunkts der Kategorie „Lebensmittel“ zugeordnet wurden (vgl. Abbildung 3). Diese Be-

finden sich an der Jahnstraße (vgl. Abbildung 2). Es zeigt sich, dass große Teile des Siedlungsschwerpunkts nicht durch diese drei Lebensmittelanbieter versorgt sind.

Innerhalb der 700 m-Einzugsbereiche der Supermärkte bzw. Lebensmitteldiscounter leben etwa 8.000 Einwohner¹². Damit existiert rein rechnerisch für ca. 4.600 Einwohner in Oberaden und Heil derzeit keine fußläufige Nahversorgung mit einem Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter.

In Ergänzung zu den drei großen Lebensmittelanbietern befinden sich im Siedlungsschwerpunkt II,

¹² Eigene Berechnungen auf Basis der kleinräumigen Gliederung und den kommunalen Bevölkerungsdaten (Stand 31. Juli 2009)

triebe lassen sich folgendermaßen hinsichtlich ihrer Eignung zur Lebensmittelnaheversorgung einschätzen:

Die Firma Teka Tiefkühlkost an der Rotherbachstraße bietet überwiegend tiefgefrorene, aber keine frischen Lebensmittel an. Zur Versorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs (Milch, Obst / Gemüse) ist dieser Betrieb daher nicht geeignet. Er dient der Deckung des Bedarfs an Fertigprodukten. Adressaten dieser Angebote tätigen dort vermutlich eher größere Einkäufe („Kofferraumeinkauf“).

An der Jahnstraße befindet sich der Hofladen Brüggemann. Er bietet auf 10 m² Verkaufsfläche frische saisonale, aber keine darüber hinausgehenden Produkte an. Aufgrund seiner Lage steht er mit seinen frischen Produkten in Konkurrenz zu den größeren Lebensmittelanbietern. Eine Nahversorgungsfunktion für die bislang als unterversorgt anzusehenden Bereiche bietet er nicht.

Der türkische Lebensmittelmarkt Im Sundern bietet frische Lebensmittel

wie Brot, Milchprodukte, Obst und Gemüse an. Darüber hinaus sind die übrigen Sortimente jedoch auf eine türkische Käufer-schicht zugeschnitten und das Angebot aufgrund der geringen

Abbildung 3: Sonstige Lebensmittel-anbieter im Siedlungsschwerpunkt II
Teka Tiefkühlkost, Rotherbachstraße



Hofladen Brüggemann, Jahnstraße



Türk. Lebensmittelmarkt, Im Sundern



Quelle: Eigene Fotos, Januar 2010

Verkaufsfläche von nur 120 m² beschränkt.

Der Betrieb ist für den Sundern der einzige Anbieter von Lebensmitteln und übernimmt für die direkt angrenzenden Bereiche eine Nahversorgungsfunktion. Der Einzugsbereich dürfte hier aber bei weniger als einem 700 m-Radius anzusetzen sein: Im Osten begrenzt die Hamm-Osterfelder-Bahn den Einzugsbereich und von anderen Teilen des westlichen Bereichs Oberaden wird vermutlich eher einer der sonstigen Lebensmittelversorger mit dem Auto angefahren, weil der türkische Lebensmittelmarkt im Angebot zu beschränkt ist.

Neben den zur Kategorie Lebensmittel zugeordneten Betrieben werden Lebensmittel auch bei den Bäckern, Metzgern und Kiosken bzw. Tankstellen-Shops angeboten. Dieses Angebot gilt es differenziert zu betrachten und zu bewerten.

Ergänzende Lebensmittelanbieter

Die sechs Bäcker und zwei Metzger im Siedlungsschwerpunkt befinden sich alle östlich der Hamm-Osterfelder-Bahn. Die Metzger liegen nahezu benachbart an der Jahnstraße und der Rotherbachstraße. Sie dienen für die angrenzenden Bereiche möglicherweise als Versorger für Fleisch- und Wurstwaren, dürften aber ansonsten auch aus anderen Bereichen gezielt angefahren bzw. aufgesucht werden, da insgesamt nur noch wenige „klassische“ Metzger im Stadtgebiet vorhanden sind.

Drei der Bäckereien sind direkt an die Lebensmittelmärkte angeschlossen bzw. in unmittelbarer Nähe. Diese übernehmen keine zusätzliche Lebensmittelnahversorgungsfunktion, zumal die Sortimente hier auf Backwaren beschränkt sind. Lediglich den Bäckern an der Lünener Straße / Ecke Jahnstraße, an der Brukererstraße / Ecke Am Römerberg sowie an der Burgstraße / Ecke Auf den Sieben Stücken kommt eine Nahversorgungsfunktion mit Brot und Backwaren für das direkte fußläufige Umfeld zu.

Die sieben Tankstellen-Shops und Kioske sind keine klassischen Nahversorgungseinrichtungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier allenfalls kleine Einkäufe – etwa nach Ladenschluss der größeren Anbieter – getätigt werden.

Die Sortimente sind zumeist beschränkt und teurer als bei den anderen Anbietern.

Von den vier Getränkemarkten befinden sich zwei in unmittelbarer Nähe zu den großen Lebensmittelmärkten an der Jahnstraße, einer ist direkt dem Supermarkt zugeordnet (Rewe-Getränkemarkt). Die Märkte ergänzen das vorhandene Getränkeangebot in den Lebensmittelmärkten.

Getränkemärkte

Der Getränkemarkt an der Rotherbachstraße übernimmt eine Versorgungsfunktion für seine Umgebung und dient sicherlich auch der Versorgung von Teilbereichen nördlich und westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn.

Der Getränkemarkt an der Lünener Straße erfüllt ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion für seine Umgebung.

Der westliche Bereich Oberadens sowie die peripheren Wohnstandorte sind nicht fußläufig mit Getränkeanbietern versorgt. Es ist jedoch zu vermuten, dass Getränke – vor allem in Kisten – eher mit dem Auto geholt werden und sich insofern die Frage nach einer fußläufigen Versorgung nicht zwingend stellt. Gegebenenfalls könnten kleinere Mengen auch an Kiosken oder Tankstellen-Shops erworben werden.

Die zwei Drogeriestandorte sind im nördlichen bzw. südlichen Teil der Jahnstraße angesiedelt. Hier ist jedoch jeweils in der Nähe auch ein Lebensmittelmarkt zu finden, der zumindest Teile an Drogerieartikeln anbietet. Unterversorgt sind hingegen die Bereiche direkt an der Hamm-Osterfelder-Bahn sowie die peripher gelegenen Wohnstandorte (Königslandwehr, Dorflage Heil etc.).

Drogerien und Apotheken

Von den drei Apotheken befindet sich eine im Sundern und übernimmt hier die Versorgungsfunktion. Die anderen beiden Apotheken befinden sich unmittelbar nebeneinander an der Straße Am Römerberg. Ihre Lage ist etwas abseits der sonstigen Einzelhandelseinrichtungen an der Jahnstraße. Da dort jedoch auch einige Ärzte praktizieren und beide Apotheken re-

lativ zentral gelegen sind, ist eine Versorgung mit Arzneimitteln und anderen Apothekenprodukten als ausreichend, wenn auch nicht gut anzusehen.

Neben den bereits genannten Betrieben befindet sich ein weiterer mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Siedlungsschwerpunkt II und zwar das Geschäft „dogerie“ an der Marktstraße. Es handelt sich hierbei um einen Anbieter von Hundefutter. Da diese Produkte auch in den größeren Lebensmittelmärkten und in den Drogerien angeboten werden, kommt dem Geschäft keine zusätzliche Funktion als Nahversorger zu.

*Sonstige Betriebe
mit nahversorgungs-
relevanten Sortimenten*

2.4 Geplante Einzelhandelsvorhaben

An der Rotherbachstraße 114 befindet sich derzeit die Firma Teka-Tiefkühlkost mit einer Verkaufsfläche von etwa 120 m². Daneben sind an diesem Standort noch ein ungenutztes Ladenlokal mit ca. 480 m² sowie der ehemalige Standort eines Bäckers mit ca. 20 m² Verkaufsfläche. Die Bäckereifiliale wurde zum 31.12.2009 geschlossen.

*Lebensmittelmarkt an der
Rotherbachstraße 114*

Im November 2009 wurde per planungsrechtlicher Auskunft angefragt, ob an diesem Standort ein Netto-Lebensmitteldiscounter zulässig ist. Geplant ist die Nutzung der vorhandenen 600 m² Verkaufsfläche (ohne Bäckereifiliale) und die Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² durch einen Anbau. Das Vorhaben soll der besseren Nahversorgung des westlichen Bereichs von Oberaden dienen.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² liegt der Markt an der Schwelle zur Großflächigkeit, überschreitet diese allerdings nicht. Da für den Bereich kein Bebauungsplan existiert, ist für das Vorhaben nur ein Einfügen nach § 34 BauGB notwendig. Als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb (max. 800 m² Verkaufsfläche) besteht auch kein Planerfordernis zur Ausweisung eines Kern- oder sonstigen Sondergebiets im Sinne von § 7 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB.

Aufgrund der Vorprägung als Einzelhandelsstandort und einer Verkaufsflächenerweiterung, mit der das Vorhaben unterhalb

der Schwelle zur Großflächigkeit bleibt, ist die geplante Ansiedlung des Netto-Markts zulässig. Sie dient an dieser Stelle einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation im nord-westlichen Oberaden (vgl. hierzu auch Karte 4).

Auf dem Gelände der Wasserstadt Aden ist zur Nahversorgung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts vorgesehen. Der Rahmenplan für die Wasserstadt schlägt einen Standort unmittelbar nördlich der Hamm-Osterfelder-Bahn vor. Konkret soll dort ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²) angesiedelt werden. Dieser dient zum einen der Lebensmittelnaheversorgung für das Gebiet der Wasserstadt und könnte ergänzend auch eine Nahversorgungsfunktion für an das Gelände angrenzende Bereiche übernehmen.

Aufgrund der geplanten Neuschaffung von 300 bis 400 Wohneinheiten im Bereich der Wasserstadt Aden bedarf es der Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen. Aktuell ist das Gebiet unzureichend nahversorgt (vgl. Karte 3). Mit einer Ansiedlung an der geplanten Stelle könnten alle Wohneinheiten auf der Fläche innerhalb eines maximal 700 m großen Radius nahversorgt werden. Der östliche Bereich der Fläche liegt zwar außerhalb des 700 m-Radius, hier sind allerdings auch keine Wohneinheiten, sondern Freizeiteinrichtungen geplant.

Beide geplanten Lebensmittelmärkte liegen unmittelbar benachbart, allerdings einmal nördlich und einmal südlich der Hamm-Osterfelder-Bahn, die hier eine deutliche Trennwirkung hat (vgl. Karte 4). Während das Vorhaben an der Rotherbachstraße bereits relativ konkret geplant ist und sich auch baulich durch eine Erweiterung des vorhandenen Markts recht einfach realisieren lässt, wird ein Lebensmitteldiscounter in der Wasserstadt Aden erst in der Realisierungsphase angesiedelt werden können, also erst in einem Zeithorizont von etwa drei Jahren. Um bereits kurzfristig eine Verbesserung der Nahversor-

Nahversorgungseinrichtungen in der Wasserstadt Aden

Vergleichende Bewertung der Einzelhandelsprojekte

gung zu erreichen, ist damit das Projekt an der Rotherbachstraße deutlich besser geeignet als das in der Wasserstadt.

Eine Realisierung des Projekts an der Rotherbachstraße wird allerdings zu Lasten des Projekts der Wasserstadt gehen. Es erscheint unwahrscheinlich, dass beide Projekte umgesetzt werden, weil sich die Einzugsbereiche überschneiden. Die tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit ist jedoch aufgrund der querenden Hamm-Osterfelder-Bahn anders zu sehen, bei einer Nicht-Realisierung eines Lebensmittelmarkts in der Wasserstadt müssten hier deutlich längere Fußwege in Kauf genommen werden.

Für die Nahversorgungssituation im nord-westlichen Bereich des Siedlungsschwerpunkts würden beide Projekte eine Verbesserung bieten.

2.5 Bewertung der Nahversorgungssituation

Zusammenfassend lässt sich die Nahversorgung im Siedlungsschwerpunkt II folgendermaßen bewerten:

- Bereiche im östlichen Oberaden sind zum Teil durch zwei bis drei Lebensmittelmärkte nahversorgt mit Lebensmitteln, ergänzend finden sich hier auch Bäcker, Metzger und Drogerien. Apotheken sind etwas abseits gelegen, aber erreichbar.
- Im westlichen Bereich Oberadens befindet sich lediglich ein kleinerer türkischer Lebensmittelmarkt. Andere kleine Lebensmittelanbieter wie Bäcker oder Metzger sind nicht entsprechend räumlich verteilt, um durch eine Ausweitung ihrer Sortimente zumindest eine Grundversorgung mit Nahversorgungsprodukten sicher zu stellen.
- Nicht nur die peripher gelegenen und dünner besiedelten Wohnsiedlungsbereiche (Königslandwehr, Dorflage Heil etc.) sind unzureichend nahversorgt, sondern ins-

gesamt betrifft dieses allein auf Bergkamener Stadtgebiet ca. 4.600 Bewohner¹³, was mehr als einem Drittel der Einwohner des Siedlungsschwerpunkts II entspricht.

- Die im Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen thematisierte Problematik der Unterversorgung mit Nahversorgungseinrichtungen¹⁴ für Teile von Lünen-Beckinghausen und Bergkamen-Oberaden kann in der vorliegenden Untersuchung bestätigt werden.
- Neben dem fehlenden Lebensmittelangebot sind auch sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente nur unterdurchschnittlich repräsentiert.
- Die Realisierung eines oder der beiden neuen Lebensmittelmärkte an der Rotherbachstraße bzw. in der Wasserstadt Aden würden eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation im nordwestlichen Bereich des Siedlungsschwerpunkts bedeuten. Es bliebe allerdings nach wie vor eine Unterversorgung im westlichen Bereich Oberadens, westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn bis zur Stadtgrenze nach Lünen.

¹³ gemeint sind hier die außerhalb der 700 m-Radien um die großen Lebensmittelanbieter lebenden Einwohner
¹⁴ vgl. Stadt Lünen (2009): Masterplan Einzelhandel – Nahversorgungskonzept – (überarbeitete Fassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung); Lünen, S. 39

3. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Angesichts der aufgezeigten Defizite in der Nahversorgungssituation gilt es Konzepte zu entwickeln, hier künftig eine Verbesserung zu erreichen. Es sind dazu verschiedene Ansätze notwendig: Zum einen müssen für die Bereiche, die aktuell ein Nahversorgungsdefizit aufweisen, Strategien zur Verbesserung dieser Situation entwickelt werden. Zum anderen muss der vorhandene Einzelhandel erhalten bleiben, um keine zusätzlichen Defizite entstehen zu lassen. Dabei geht es nicht um einen Konkurrenzschutz für bestimmte Anbieter, sondern um die Sicherung der Standorte selbst.

Für peripher gelegene Standorte kann nicht in gleichem Maße eine flächendeckende Versorgung gewährleistet werden. Hier sind daher nur grundsätzliche Überlegungen möglich, wie eine künftige Nahversorgung, gegebenenfalls auch durch mobile Versorger erreicht werden kann.

3.1 Standorte für weitere Einzelhandelsbetriebe

Karte 3 zeigt ein deutliches Nahversorgungsdefizit für den westlichen Bereich Oberadens. Durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts an der Rotherbachstraße (vgl. Kapitel 2.4 und Karte 4) können Teile dieses Defizits ausgeglichen werden. Es bleibt jedoch bei einer Unterversorgung für den Bereich Im Sundern. Betroffen hiervon sind ca. 2.000 Einwohner in Oberaden¹⁵. Der vorhandene türkische Lebensmittelmarkt ist zwar von seiner Lage her sehr gut, in Verkaufsfläche und Sortiment für eine Nahversorgung allerdings nur bedingt geeignet.

Im Folgenden sollen neben diesem Standort vier weitere im Umfeld des Sunderns hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel untersucht und bewertet werden. Entscheidend für einen geeigneten Standort ist, dass die-

¹⁵ Zusätzlich sind auch etwa 950 Einwohner in Oberaden von dieser Unterversorgung betroffen, die unmittelbar östlich der Hamm-Osterfelder-Bahn und nördlich der B 61 / Lünener Straße wohnen sowie die bereits erwähnten 960 Einwohner von Lünen-Beckinghausen.

ser westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn liegt oder zumindest direkt östlich an die Bahn angrenzt. Außerdem wird zur Ansiedlung eines Nahversorgers eine „angemessene“ Grundstücksgröße von mindestens 2.000 m² angestrebt¹⁶, um ausreichend Platz für den Betrieb sowie eine Anzahl Stellplätze zu haben. Auch wenn es sich um einen Nahversorger handelt, muss zumindest im gewissen Maße ein „Kofferraum-Einkauf“ möglich sein, um die Tragfähigkeit des Standorts zu erhöhen. Daher sind neben der Grundstücksgröße (Anlage von Parkplätzen) auch die Erschließbarkeit und Erreichbarkeit wichtig. Primäres Ziel ist jedoch eine gute fußläufige Erreichbarkeit!

Folgende in Karte 5 dargestellten Standorte werden einer weiteren Betrachtung hinsichtlich ihrer Eignung zur Nahversorgungsansiedlung unterzogen:

- Standort 1: bestehender türkischer Lebensmittelmarkt an der Straße Im Sundern;
- Standort 2: Grundstück nördlich der B 61 / Lünener Straße, im Kreuzungsbereich mit der Hamm-Osterfelder-Bahn;
- Standort 3: Grundstück südlich der Rotherbachstraße, nahe dem Kreuzungsbereich Heiler Kirchweg;
- Standort 4: Grundstück westlich der Straße Im Sundern, nördlich des Hünenpads;
- Standort 5: Grundstück östlich der Hamm-Osterfelder-Bahn an der Alisostraße.

Der bestehende türkische Lebensmittelmarkt liegt zentral im Bereich Im Sundern (vgl. Abbildung 4). Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von etwa 2.100 m² und befindet sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Falk Fischer GmbH. Durch den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von

Alternativstandort 1

¹⁶ zum Vergleich: der Vorhabenstandort (Ansiedlung Netto) an der Rotherbachstraße hat eine Grundstücksgröße von ca. 3.700 m²

120 m² wird nur ein Teil des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes genutzt, zusätzlich sind hier ein Büro für die Mieter von Falk Fischer sowie eine Schülerhilfeeinrichtung untergebracht. In der Umgebung des Gebäudes befinden sich insgesamt etwa 20 Parkplätze, die allerdings ebenfalls nicht dem Lebensmittelmarkt zugeordnet sind. Zum Teil stehen hier Service-Fahrzeuge der Falk Fischer GmbH oder Anwohner.

Für eine fußläufige Nahversorgung ist der Standort grundsätzlich geeignet. In einem 700 m-Radius sind der Sundern selbst, aber auch Bereiche westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn sowie

Abbildung 4: Alternativstandort 1

a) Luftbild



b) Schrägluftbild von Süden



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis a) der Luftbilder des RVR; b) der Schrägluftbilder von www.mapandroute.de

Teile von Lünen-Beckinghausen erreichbar. Die tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 700 m dürfte allerdings für die Bereiche östlich der Bahn wegen der Trennwirkung der Bahntrasse nicht gelten. Eine Erreichbarkeit des Standorts mit dem Pkw ist grundsätzlich möglich, die 20 vorhandenen Parkplätze sind hier allerdings ein limitierender Faktor, zumal diese auch von anderen genutzt werden. Großer Vorteil des Standorts ist die Erreichbarkeit

mit dem ÖPNV. Die Haltestelle „Im Sundern“ der Regionalbuslinie R 12 befindet sich direkt vor dem Grundstück, wengleich der Bus nur einmal stündlich dort verkehrt.

Rechnet man für einen Lebensmittelmarkt eine Mantelbevölkerung von mindestens 4.000 Einwohnern, die im Einzugsbereich

wohnen¹⁷, würde dieser Wert an diesem Standort knapp erreicht: westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn, direkt östlich der Hamm-Osterfelder-Bahn / nördlich der B 61 und in Lünen-Beckinghausen wohnen etwa 3.950 Einwohner, die innerhalb des 700 m-Radius erreicht werden können.

Wie oben angesprochen sind die Verkaufsfläche und das Sortiment des vorhandenen türkischen Lebensmittelmarkts nur eingeschränkt für eine Nahversorgung geeignet. Die Konzentration auf türkische Produkte sowie die insgesamt geringe Produktpalette führen dazu, dass der Betrieb nicht als klassischer Nahversorger anzusehen ist und nicht von allen Bevölkerungsgruppen angenommen wird.

Um den Standort als qualifizierten Nahversorgungsstandort einstufen zu können, ist eine Ausweitung der Sortimente anzustreben. Dieses bedarf allerdings einer Ausweitung der Verkaufsfläche. Auch wenn an diesem Standort früher bereits ein „klassischer“ Lebensmittelmarkt ansässig war, muss ein heutiger Nutzer einem geänderten Konsumentenverhalten gerecht werden. Dieses lässt sich in dem vorhandenen Gebäude kaum realisieren bzw. würde einen größeren Umbau erfordern. Die übrigen Nutzungen müssten verlagert werden. Insgesamt wäre bei Inanspruchnahme des Standorts und Weiterentwicklung zu einem Nahversorgungsstandort ein Neubau an gleicher Stelle anzustreben, der über eine angemessene Verkaufsfläche und entsprechende Parkplätze verfügt. Die geringe Grundstücksgröße von ca. 2.100 m² und der Grundstückszuschnitt könnten möglicherweise problematisch für einen angemessenen großen Betrieb und die zugehörigen Parkplätze sein. Außerdem ist für die angrenzende Wohnbebauung Lärmschutz – etwa durch eine entsprechende Stellung des Baukörpers und die Lage der Parkplätze – zu gewährleisten. Die heutigen zusätzlichen Nutzungen sind ggf. im Obergeschoss des Betriebs unterzubringen.

¹⁷ vgl. ILS NRW (2007): ILS-Trends – Entwicklungen in NRW Ausgabe 2/07; Dortmund, S. 1

Der Untersuchungsstandort 2 befindet sich nördlich der B 61 / Lünener Straße, am Kreuzungspunkt mit der Bahnhofstraße (vgl. Abbildung 5). Auf der heute größtenteils brachliegenden Fläche, die insgesamt ca. 3.600 m² groß ist, befand sich früher der Bahnhof Oberaden. Eigentümer ist die DB Netz AG.

Alternativstandort 2

Abbildung 5: Alternativstandort 2

a) Luftbild



b) Schrägluftbild von Süden



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis a) der Luftbilder des RVR; b) der Schrägluftbilder von www.mapandroute.de

Da die Fläche südlich des Sunderns und zudem östlich der Trasse der Hamm-Osterfelder-Bahn liegt, ist der Standort aus den nördlichen Bereichen des Sunderns nur knapp in einem 700 m-Radius erreichbar. Die Zugänglichkeit von Bereichen direkt östlich der Hamm-Osterfelder-Bahn sowie aus Lünen-Beckinghausen stellt sich dagegen besser dar, als bei Standort 1. Durch die Lage an der B 61 ist der Standort für Pkw gut angebunden und

wird vermutlich auch für Durchgangsverkehre sehr attraktiv sein. Die Erreichbarkeit von Westen erfordert allerdings ein Linksabbiegen von der B 61 und führt möglicherweise zu einem Rückstau bis auf die Bahnschienen.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich am ehemaligen Bahnhof Oberaden und damit direkt an der Fläche. Der dort haltende und stündlich verkehrende Regionalbus R 11 erschließt allerdings nicht den Sundern, also Bereiche westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn, sondern fährt weiter östlich der Bahn durch Oberaden. Vom Sundern aus ist der Standort nicht an den ÖPNV angeschlossen. Von der Haltestelle Kreuzstraße,

zentral in Lünen-Beckinghausen gelegen, ist die Haltestelle Oberaden-Bahnhof dagegen direkt erreichbar (eine Station), sodass eine Realisierung von Einzelhandel an diesem Standort auch der Versorgung Lünen-Beckinghausens dienen könnte.

Der 700 m-Radius reicht nach Westen bis nach Lünen-Beckinghausen und umfasst den gesamten Sundern. Die fußläufige Erreichbarkeit aus diesem Bereich liegt allerdings sicherlich bei über 700 m, weil hier die Bahntrasse eine trennende Wirkung hat und Umwege erforderlich macht. Auch die bisher nicht versorgten Bereiche östlich der Hamm-Osterfelder-Bahn liegen innerhalb von 700 m um den Standort und sind deutlich besser angebunden als von den übrigen Standorten. Die benötigte Mantelbevölkerung würde erreicht, zumal auch mit Kunden aus dem Durchgangsverkehr der B 61 zu rechnen ist.

Städtebaulich würde eine Inanspruchnahme der Fläche eine Aufwertung an dieser Stelle bedeuten. Außerdem wäre ein Lebensmittelmarkt auf dieser Fläche wirtschaftlich zu betreiben, weil er neben der Mantelbevölkerung in der Umgebung auch aufgrund eines Standorts von Durchgangsverkehren profitieren würde.

Der dritte mögliche Ansiedlungsstandort liegt an der Rotherbachstraße und ist ca. 2.300 m² groß (vgl. Abbildung 6). Er befindet sich im Eigentum der Vestisch-Märkischen Wohnungsbau-gesellschaft mbH und wird landwirtschaftlich genutzt. Mit seiner Lage an der Rotherbachstraße ist der Standort gut mit dem Pkw erreichbar, der Regionalbus R 12 hält in der Nähe des Standorts.

Alternativstandort 3

Die Fläche selbst ist relativ klein. Problematisch könnte daher das Heranrücken des Einzelhandelsbetriebs an die angrenzende Wohnbebauung sein. Hier müssen durch eine Stellung des Baukörpers und ein entsprechendes Erschließungskonzept Maßnahmen z. B. für Lärmschutz getroffen werden.

Da der Standort nur etwa 500 m vom geplanten Netto-Standort an der Rotherbachstraße östlich der Hamm-Osterfelder-Bahn

Abbildung 6: Alternativstandort 3

a) Luftbild



b) Schrägluftbild von Süden



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis a) der Luftbilder des RVR; b) der Schrägluftbilder von www.mapandroute.de

entfernt ist, überschneiden sich die 700 m-Radien um beide Standorte zu großen Teilen. Die Einwohner in diesem Bereich wären damit durch zwei Lebensmittelmärkte nahversorgt. Es ist jedoch fraglich, ob die Mantelbevölkerung für zwei Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung ausreichend ist und sich dann ein Betreiber für die Ansiedlung auf dieser kleineren der beiden Flächen finden wird.

Die Ansiedlung an Alternativstandort 3 führt nicht zu einer Verbesserung

der fußläufigen Nahversorgung in Bereichen südlich der B 61 / Lünener Straße. Auch auf Lünen-Beckinghausen hätte eine Ansiedlung keine positiven Effekte für die Nahversorgung.

Der Standort könnte jedoch für eine Nahversorgung der Wasserstadt Aden dienen. Hier ist aber eine Konkurrenz zu einem Standort direkt auf der Fläche zu sehen.

Zusammengefasst ist Standort 3 als nicht geeignet für eine Verbesserung der Nahversorgung im Sundern anzusehen.

Bei dem vierten betrachteten Standort handelt es sich ebenfalls um eine Fläche im Eigentum der Vestisch-Märkischen Wohnungsbaugesellschaft

Alternativstandort 4

Abbildung 7: Alternativstandort 4

a) Luftbild



b) Schrägluftbild von Süden



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis a) der Luftbilder des RVR; b) der Schrägluftbilder von www.mapandroute.de

mbH. Das Grundstück ist insgesamt 8.500 m² groß und liegt westlich der Straße Im Sundern (vgl. Abbildung 7). Die dortige Grünfläche ist zum Teil waldbestanden. Die Fläche grenzt im westlichen Bereich direkt an die Stadtgrenze zu Lünen-Beckinghausen.

Innerhalb des 700 m-Radius um den Standort wird der gesamte Bereich Im Sundern abgedeckt. Die Lage ist ähnlich zentral wie bei Standort 1 (bestehender türkischer Lebensmittelmarkt). Bereiche südlich der B 61 und der Großteil von Lünen-Beckinghausen

befinden sich innerhalb des Radius. Auch Bereiche südöstlich der Hamm-Osterfelder-Bahn liegen noch innerhalb eines 700 m-Radius, tatsächlich dürfte die fußläufig zurückzulegende Strecke durch die trennende Bahntrasse hier jedoch größer sein.

Der Einzugsbereich des Standorts überschneidet sich im Osten teilweise mit dem des geplanten Netto-Markts, jedoch weitaus weniger, als dieses bei dem untersuchten Alternativstandort 3 der Fall ist. Rein rechnerisch dürfte die Mantelbevölkerung an

die benötigte Zahl von 4.000 Einwohnern knapp heranreichen, so dass der Standort wirtschaftlich betrieben werden kann.

Die Erreichbarkeit sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV ist analog zu Standort 1. Auf dem großen Gelände können ausreichend Parkplätze geschaffen werden. Direkt angrenzend an die Fläche befindet sich die Haltestelle „Preußenweg“ der Regionalbuslinie R 12 (verkehrt ein Mal stündlich).

Die Fläche ist insgesamt auch zur Ansiedlung eines größeren Markts geeignet. Der rechnerische Einzugsbereich ist zwar etwas schlechter als bei Standort 1, da die Standorte jedoch nur wenig auseinander liegen, dürfte dieses vernachlässigbar sein.

Der Untersuchungsstandort 5 befindet sich östlich der Hamm-Osterfelder-Bahn im nördlichen Bereich der Alisostraße (vgl. Abbildung 8). Die im privaten Eigentum stehende Fläche ist etwa 5.100 m² groß und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Alternativstandort 5

Der Standort befindet sich nur wenige Meter südwestlich vom geplanten Netto-Standort an der Rotherbachstraße. Die 700 m-Radien um die Standorte sind nahezu identisch, sodass hier, wie bei Standort 3 eine rechnerische Überversorgung für die Bevölkerung im Einzugsbereich besteht und gleichzeitig Mantelbevölkerung zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit beider Standorte fehlen dürfte. Große Teile westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn und der Stadtteil Lünen-Beckinghausen befinden sich außerhalb des 700 m-Radius. Für diese Bereiche fehlt damit auch bei einer Realisierung an diesem Standort ein fußläufiger Nahversorger. Wie auch bei Standort 3 könnte durch eine Ansiedlung eine Nahversorgungseinrichtung für die Wasserstadt geschaffen werden – mit den schon genannten möglichen Folgen für einen Standort auf dem Gelände der Wasserstadt selbst.

Abbildung 8: Alternativstandort 5**a) Luftbild****b) Schrägluftbild von Süden**

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis a) der Luftbilder des RVR; b) der Schrägluftbilder von www.mapandroute.de

Über den Regionalbus R 12 und die Haltestelle „Alisostraße“ ist für diese Bereiche immerhin eine ÖPNV-Anbindung gewährleistet. Auch mit dem Pkw ist der Standort gut erreichbar und würde auf der Fläche genügend Möglichkeiten zur Anlage von Parkplätzen bieten.

Insgesamt lässt sich durch eine Ansiedlung am Alternativstandort 5 keine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für den Sundern und angrenzende Bereiche erreichen. Eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ist

aufgrund der Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem des Netto-Markts fraglich.

Eine Zusammenfassung der Bewertung aller betrachteten Alternativstandorte zeigt Tabelle 5:

Tabelle 5: Bewertung von Standorten für weitere Nahversorgung

Standort	positiv	negativ	Gesamteignung	Rangfolge
	<ul style="list-style-type: none"> - zentral und gut erreichbar - Standort ist bereits etabliert, Ladenlokal grundsätzl. vorhanden - vorhandener Betrieb könnte seine Sortimente ausbauen - gute ÖPNV-Anbindung 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück ist relativ klein - keine ausreichenden Parkplätze - bestehendes Gebäude bietet zu wenig Verkaufsfläche und ist nur schwer umnutz- / erweiterbar - sonstige Nutzungen im Gebäude 	geeignet	2
	<ul style="list-style-type: none"> - zentral und gut erreichbar (mit dem Pkw) - großer Einzugsbereich - profitiert vom Durchgangsverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> - nördl. Bereich des Sunderns rel. weit entfernt - nicht ÖPNV-angebunden vom Sundern - ggf. Rückstau der Pkw beim Linksabbiegen bis auf die Bahnschienen 	geeignet	3
	<ul style="list-style-type: none"> - gute ÖPNV-Anbindung - ggf. Nahversorgungsfunktion für Wasserstadt 	<ul style="list-style-type: none"> - fußläufig eher in Randlage zum unterversorgten Bereich - kleine Grundstücksgröße - möglicherweise Konflikt zu angrenzender Wohnnutzung - deutl. Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem des geplanten Netto-Markts, dadurch fehlende Mantelbevölkerung 	nicht geeignet	5
	<ul style="list-style-type: none"> - zentral und gut erreichbar - großes Grundstück - große Fläche bietet ausreichend Platz für Vorhaben und Stellplätze - gute ÖPNV-Anbindung 	<ul style="list-style-type: none"> - Bereich östl. Hamm-Osterfelder-Bahn fußläufig schwer erreichbar 	geeignet	1
	<ul style="list-style-type: none"> - großes Grundstück macht auch Anlage von Parkplätzen möglich - ÖPNV-Anbindung vom Sundern - ggf. Nahversorgungsfunktion für Wasserstadt 	<ul style="list-style-type: none"> - fußläufig in Randlage zum unterversorgten Bereich - deutl. Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem des geplanten Netto-Markts, dadurch fehlende Mantelbevölkerung - keine Versorgung für Teile des Sunderns sowie Bereiche südl. B 61 und Lünen-Beckinghausen 	bedingt geeignet	4

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Zu favorisieren ist demnach eine Neuansiedlung am Alternativstandort 4. Die Lagegunst ist vergleichbar zu Standort 1, die größere Fläche macht aber sowohl den Bau eines heutigen Marktverhältnissen angepassten Lebensmittelmarkts, als auch die Schaffung ausreichender Parkplätze möglich.

Bei einer Realisierung an diesem Standort ist der türkische Lebensmittelmarkt (Standort 1) in seinem Bestand eventuell gefährdet, allerdings bietet Standort 1 aufgrund der geringen Grundstücksfläche und Gebäudegröße auch keine entsprechenden Möglichkeiten für einen Ausbau im Bestand oder einen Neubau. Inwiefern eine Ansiedlung auf Alternativstandort 4 auch negative Effekte auf den geplanten Netto-Markt auslöst, lässt sich derzeit nicht beurteilen, da dieses unter anderem abhängig von der Betriebsform des Markts ist (Supermarkt, Discounter). Eine durch den Neubau bedingte größere Attraktivität des Markts gegenüber dem Netto-Markt im Altbestand ist zu vermuten.

Der Alternativstandort 2 ist grundsätzlich für eine Inanspruchnahme geeignet. Allerdings ist er fußläufig insbesondere vom nördlichen Sundern kaum zu erreichen. Die Lagegunst an der B 61 spricht für eine wirtschaftliche Nutzung, allerdings ist die verkehrliche Erschließung von Westen schwierig wegen möglicher Rückstaus auf die Bahnschienen. Insgesamt handelt es sich nicht um den idealen Standort für einen hauptsächlich auf die fußläufige Erreichbarkeit ausgerichteten Nahversorger für den Bereich Im Sundern.

Der Alternativstandort 3 ist wegen der geringen Grundstücksgröße, der zu erwartenden Nutzungskonflikte (benachbarte Wohnbebauung) und insbesondere aufgrund seiner Randlage nicht für eine Ansiedlung geeignet, da er kaum eine Verbesserung der Nahversorgungssituation bietet.

Der Alternativstandort 5 befindet sich ebenfalls in Randlage und bietet keine Verbesserung der Nahversorgungsfunktion für derzeit unterversorgte Bereiche. Zudem ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit fraglich.

3.2 Sicherstellung der sonstigen Nahversorgung

Es können nicht gleichmäßig räumlich verteilt im Siedlungsschwerpunkt Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Diese sollen sich auf die Nahversorgungsbereiche konzentrieren (vgl. Kapitel 3.3) bzw. an sinnvollen Ergänzungsstandorten liegen (vgl. Kapitel 3.1).

Durch die Sicherung der vorhandenen Nahversorgungseinzelhändler sowie die Ansiedlung eines weiteren Betriebs für den Bereich Im Sundern können die meisten der Einwohner des Siedlungsschwerpunkts II angemessen nahversorgt werden, wohnen sie doch innerhalb eines 700 m-Radius um die Lebensmittelmärkte. Einschränkend muss allerdings gesagt werden, dass die tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit zum Teil bei über 700 m liegen wird, insbesondere durch die als Barriere wirkende Trasse der Hamm-Osterfelder-Bahn. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass einige Städte auch die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgungsstandorts innerhalb von 1.000 m noch als angemessen werten (vgl. Kapitel 2.3). Außerdem wäre bei einem noch dichteren Netz von Einzelhandelsbetrieben die Mantelbevölkerung für diese nicht mehr ausreichend für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit, da der Siedlungsschwerpunkt II kein hochverdichteter Raum ist.

Für peripher gelegene Standorte stellt sich die mögliche Nahversorgung anders dar als in den zentral gelegenen Bereichen. Als peripher zum Siedlungsschwerpunkt gelegen sind folgende Bereiche einzustufen:

- der Bereich der Königslandwehr mit 250 Einwohnern,
- die Dorflage Heil mit 30 Einwohnern sowie
- der Bereich von Heil an der östlichen Königslandwehr und der Nördlichen Lippestraße mit 120 Einwohnern.

Die Königslandwehr ist bei einer Realisierung des Netto-Markts an der Rotherbachstraße weitestgehend in einem 700 m-Radius nahversorgt. Zwar wirkt hier der Datteln-Hamm-Kanal trennend, über den Heiler Kirchweg und die Rotherbachstraße ist der Standort dennoch gut erreichbar. Bei Ansiedlung eines

*Nahversorgung
Königslandwehr*

weiteren Lebensmittelmarkts Im Sundern würde die Königslandwehr angemessen nahversorgt, ebenso die daran angrenzenden Bereiche auf Lüner Stadtgebiet.

In der Dorflage Heil wohnen etwa 30 Einwohner. Hier befindet sich kein Einzelhandelsbetrieb. Die geringe Mantelbevölkerung macht sicherlich die Ansiedlung auch nur eines Bäckers unmöglich. Traditionell erfolgte die Nahversorgung weitestgehend durch Eigenversorgung. Heute fahren die Einwohner mit dem Pkw die zentralen Bereiche an. Immobile, ältere Menschen werden idealerweise von ihren Familien mitversorgt, eventuell auch durch Nachbarn. Die fehlende fußläufige Nahversorgung ist damit aktuell nicht problematisch zu werten. Sollte zukünftig der traditionelle Zusammenhalt in dieser Gemeinschaft schwinden, ist darüber nachzudenken, ob hier durch mobile Nahversorger (Verkaufswagen) zumindest eine Grundversorgung geschaffen werden kann. Hier bestimmt aber die Nachfrage die Wirtschaftlichkeit und damit die Umsetzbarkeit eines solchen Konzepts.

*Nahversorgung
Dorflage Heil*

Auch die übrigen peripheren Bereiche von Heil haben für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts eine deutlich zu geringe Mantelbevölkerung für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit. Für die etwa 120 Einwohner bietet sich allenfalls die Ansiedlung eines Bäckers an, der zumindest auch andere Grundsortimente, wie etwa Molkereiprodukte führt. Inwiefern sich ein solcher Betrieb dort jedoch halten würde, ist fraglich. Alternativ ist die Versorgung über einen Verkaufswagen als mobiler Nahversorger denkbar. Hier sollte jedoch zuvor der tatsächliche Bedarf abgefragt werden.

übrige Nahversorgung

3.3 Ausweisung von Nahversorgungsbereichen

Das Bergkamener Einzelhandelskonzept von 2006 hat eine Zentrenstruktur für die Versorgung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorgegeben. Für Oberaden bzw. den Siedlungsschwerpunkt II wurde der nördliche Bereich der Jahn-

*Anforderungen an
Nahversorgungsbereiche*

straße als Nahversorgungsschwerpunkt benannt¹⁸. Folgende Merkmale und Aufgaben für diesen möglichst zentral gelegenen Standort formuliert das Einzelhandelskonzept¹⁹:

- Als Ausstattung wird ein Lebensmittelsupermarkt oder -discounter, ein Drogeriefachmarkt, Anbieter von Ladenhandwerk (Bäcker, Metzger) sowie kleinteilige Anbieter des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Apotheke, Schreibwaren, Blumen) angestrebt.
- Nahversorgungsbereiche erreichen keine überörtlichen Einzugsgebiete und werden fußläufig aufgesucht.
- In Nahversorgungszentren sollen keine großflächigen Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten liegen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde bisher nur für das Hauptzentrum eine räumliche Konkretisierung²⁰ vorgenommen. Über eine Abgrenzung im neuen Flächennutzungsplan sollen die Nebenzentren / Nahversorgungsstandorte in ihrem Bestand gesichert sowie mögliche Erweiterungsbereiche festgelegt werden²¹. Entsprechend der Vorgaben im Einzelhandelserlass ist eine Liniendarstellung zur Abgrenzung der Bereiche entwickelt worden²². Die Standorte der Nahversorgungsschwerpunkte wurden übernommen und räumlich konkretisiert.

Für den Siedlungsschwerpunkt II ist im Flächennutzungsplan ein Bereich an der Jahnstraße, etwa vom Heideweg bis zur Helmstedter Straße als Nahversorgungsbereich festgelegt worden (vgl. Abbildung 9). In diesem Bereich befinden sich die beiden großen Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi und auch der Hofladen Brüggemann. Daneben sind dort zwei Bäcker und einige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ansässig (vgl. Tabelle 6). Aufgrund der räumlichen Konzentration der

Nahversorgungsbereich im SSP II

¹⁸ vgl. BBE Unternehmensberatung: Einzelhandelsgutachten für die Stadt Bergkamen, Köln, 2006, S. 50

¹⁹ vgl. ebd., S. 50-51

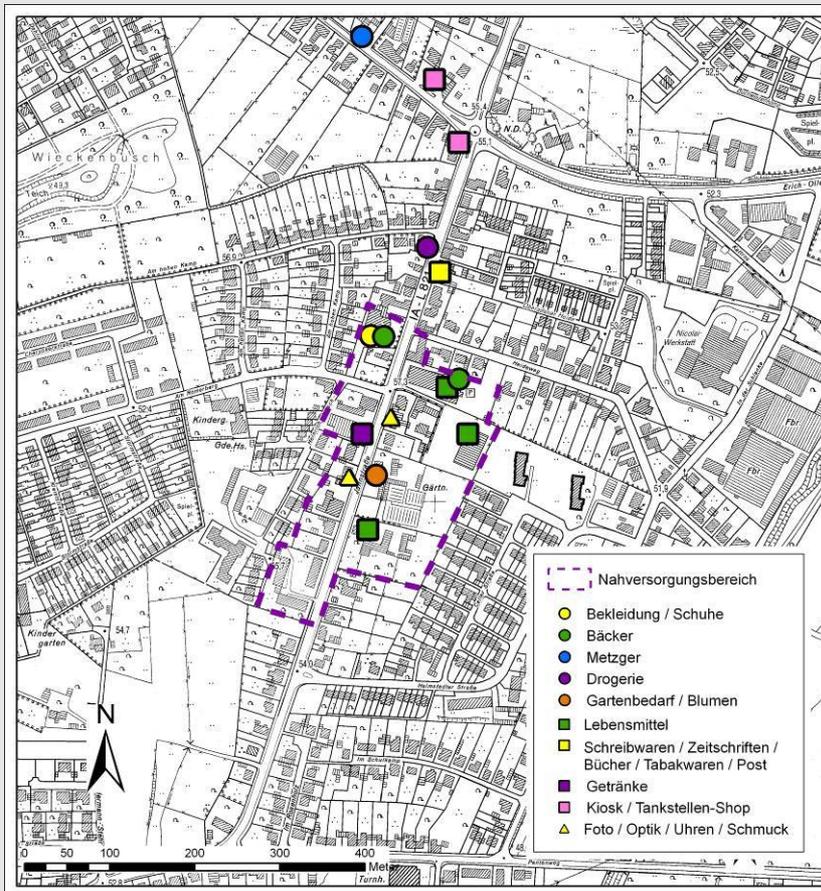
²⁰ vgl. ebd., S. 52-54

²¹ vgl. Stadt Bergkamen (2010): Begründung zum Flächennutzungsplan – Vorentwurf; Teil A: Städtebauliche Begründung, Kapitel 4.1.5

²² vgl. Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 4.2.3

Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich erscheint es sinnvoll, diese Abgrenzung so festzulegen.

Abbildung 9: Nahversorgungsbereich im Siedlungsschwerpunkt II



Quelle: Eigene Darstellung nach dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan, Stand Januar 2010

Es erfolgt damit im Wesentlichen eine räumliche Festschreibung auf den heute vorhandenen Einzelhandelsbestand. Raum für die Ansiedlung neuer größerer Einzelhandelsbetriebe bietet nur die Fläche der heutigen Gärtnerei östlich der Jahnstraße. Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird hier nicht angestrebt, um keine Konkurrenz zum Hauptzentrum in der Stadtmitte zu schaffen. Gleichwohl sollen die nahversorgungsrelevanten Sortimente gestärkt werden, um dauerhaft eine Nahversorgung sicherzustellen und den Nahversorgungsbereich in seiner Funktion zu erhalten.

Um den Einzelhandel innerhalb des festgelegten Nahversorgungsbereichs zu stärken, muss die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel an anderen Stellen im Siedlungsschwerpunkt gesteuert werden, um dort maximal vorhandene Defizite zu behe-

ben. Es sollte sich kein zweiter Nahversorgungsbereich als Konkurrenzstandort im Siedlungsschwerpunkt II entwickeln.

Tabelle 6: Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungsbereich Jahnstraße

Name	Adresse	Relevanz	VKF
Hofladen Brüggemann	Jahnstr. 82	nv	10
Bäckerei Hosselmann	Jahnstr. 90d	nv	20
Bäckerei Beckmann	Jahnstr. 91	nv	30
Rewe Getränkemarkt	Jahnstr. 85	nv	410
Aldi	Jahnstr. 90c	nv	720
Rewe	Jahnstr. 90d	nv	920
Uhren & Schmuck Silberzeit	Jahnstr. 90	zr	30
Blumen Buske	Jahnstr. 86	zr	60
Uhren/Schmuck Mittmann	Jahnstr. 81	zr	70
Kik	Jahnstr. 91	zr	310

Quelle: Einzelhandelserhebung, Stand 01/2010

3.4 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Zur planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels bieten sich grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

- die planungsrechtliche Sicherung von bestehendem Einzelhandel bzw. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandel oder
- der Ausschluss von Einzelhandel an Standorten, an denen eine Einzelhandelsansiedlung nicht vorgesehen ist, weil dieses zur Schwächung der Versorgungssituation und / oder des Zentrenkonzepts führen würde.

Beim bestehenden Einzelhandel sind insbesondere die Betriebe in zentralen Versorgungs- bzw. Nahversorgungsbereichen in ihrem Bestand zu sichern. Um darüber hinausgehend in bisher unterversorgten Bereichen eine Nahversorgung zu realisieren, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an bestimmten Solitärstandorten geschaffen werden.

Für den Ausschluss an anderer Stelle bietet sich die Aufstellung eines Bebauungsplans an, der Einzelhandel insbesondere dort

ausschließt, wo bereits eine ausreichende Nahversorgung besteht²³.

Dem Nahversorgungsbereich für den Siedlungsschwerpunkt II an der Jahnstraße kommt eine andere Funktion als den Nahversorgungsbetrieben an Solitärstandorten zu. Zwar sollen hier keine großflächigen Betriebe entstehen, die mit ihren Sortimenten eine Konkurrenz zum Hauptzentrum sein könnten, gleichwohl ist es Ziel, hier agglomeriert Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung anzusiedeln. Lebensmittelmärkte können dabei grundsätzlich bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² (Schwelle zur Großflächigkeit) angesiedelt bzw. erweitert werden, weil davon ausgegangen werden kann, dass es sich dann noch um der Nahversorgung dienende Betriebe handelt²⁴. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche über 800 m²) können dagegen nicht ohne Weiteres angesiedelt werden, weil sie nur in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO oder sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und beide Gebietskategorien hier nicht vorliegen. Es müssten daher erst über einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Alternativ ist es möglich, den Einzelnachweis zu erbringen, dass trotz einer größeren Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen²⁵.

Nahversorgungsbereich im SSP II

Neben (mehreren) Lebensmittelmärkten und -discountern sind ergänzend und in kleinerem Verkaufsflächenumfang auch Blumen- oder Schreibwarengeschäfte sowie Apotheken denkbar.

An Solitärstandorten ist anders als im Nahversorgungsbereich keine Massierung von Einzelhandelsbetrieben gewünscht. Denkbar ist, gegebenenfalls einen Bebauungsplan aufzustellen,

²³ Als „ausreichend“ wird in diesem Zusammenhang die Lage innerhalb eines 700 m-Radius um einen vorhandenen Standort angesehen.

²⁴ vgl. Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 2.8

²⁵ vgl. ebd.

der weiteren Einzelhandel ausschließt, gleichzeitig die bestehenden Einzelhandelsbetriebe aber in ihrem Bestand schützt²⁶.

Der Nahversorgungsbereich genießt hohe Priorität in Bezug auf die Einzelhandelssicherung. Neben diesem zentralen Bereich erfolgt die Nahversorgung im Siedlungsschwerpunkt II jedoch auch über weitere Lebensmittelmärkte / -discounter bzw. soll künftig so erfolgen. Es sind dieses

Sicherung sonstiger Nahversorgungstandorte

- der Lebensmitteldiscounter Lidl an der Jahnstraße,
- der geplante Lebensmitteldiscounter Netto an der Rotherbachstraße sowie
- möglichst ein weiterer Lebensmittelmarkt / -discounter im Bereich westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn (vgl. Kapitel 3.1).

Der Lebensmitteldiscounter Lidl genießt Bestandsschutz, was auch umfasst, dass sich bei Aufgabe dieses Markts an gleicher Stelle wieder ein Lebensmittelmarkt oder -discounter ansiedeln darf. Der Markt selbst verfügt heute bereits über eine Verkaufsfläche von 850 m² und überschreitet damit die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²). Auch hier greift jedoch der Bestandsschutz, nur ist eine Ausweitung der Verkaufsfläche – auch im geringen Maße – nicht möglich, weil die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vorliegen²⁷.

Sowohl der geplante Lebensmittelmarkt an der Rotherbachstraße wie auch sämtliche vorgeschlagenen Standorte zur Ansiedlung eines Lebensmittelladens westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn befinden sich in Wohngebieten. Da es sich um Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebiets handelt, sind diese hier gemäß § 34 Abs. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 Nr. 1 und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauN-

²⁶ Der Ausschluss von Einzelhandel kann beispielsweise über einem „einfachen Bebauungsplan“ nach § 9 Abs. 2a BauGB vorgenommen werden.

²⁷ d. h. Lage in einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO oder sonstigem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

VO zulässig, sofern von diesen keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Die Verkaufsfläche darf demnach jeweils maximal 800 m² betragen, sonst würde wiederum ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

4. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Der Siedlungsschwerpunkt II zeigt sich hinsichtlich seiner Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben zur (Lebensmittel-)Nahversorgung zweigeteilt. Während zentrale Bereiche im Osten gut und zum Teil sogar durch mehrere Betriebe nahversorgt sind, liegt im Westen und in den peripher gelegenen Bereichen ein erhebliches Defizit vor. Die angesetzten 700 m, die maximal fußläufig bis zum nächsten Nahversorger zurückgelegt werden sollen, werden hier deutlich überschritten. Um die Nahversorgungssituation zu verbessern, sollte neben dem schon geplanten Discounter an der Rotherbachstraße möglichst westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn ein weiterer Lebensmittelmarkt oder -discounter angesiedelt werden. Dieser kann wirtschaftlich betrieben werden, wenn durch ihn auch der bisher unterversorgte Lüner Stadtteil Beckinghausen mitversorgt wird.

Für peripher gelegene Bereiche kann dauerhaft maximal eine mobile Nahversorgung oder ein Bäcker mit erweitertem Grundsortiment angestrebt werden. Die Mantelbevölkerung ist für einen Lebensmittelmarkt zu gering. Aktuell ergibt sich hier augenscheinlich noch keine Handlungsnotwendigkeit, weil die Versorgung auch immobiler Bevölkerungsgruppen im sozialen Gefüge funktioniert.

Der Nahversorgungsbereich für den Siedlungsschwerpunkt II befindet sich an der Jahnstraße. Hier sind konzentriert Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dieser Nahversorgungsbereich ist im Flächennutzungsplan und im vorliegenden Nahversorgungskonzept ausgewiesen.

5. VERZEICHNIS DER VERWENDETEN QUELLEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4 / VI A 1 – 16.21 – und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/323-30.28.17 vom 22.09.2008: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW)

BBE Unternehmensberatung (2006): Einzelhandelsgutachten für die Stadt Bergkamen; Köln

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (2007): ILS-Trends –Entwicklungen in NRW, Ausgabe 2/07: Sicherung von Nahversorgung und Nahmobilität: Zusammenhänge zwischen Lebensmittelversorgung und Mobilitätsverhalten; Dortmund

Stadt Bergkamen (2010): Begründung zum Flächennutzungsplan – Vorentwurf; Teil A: Städtebauliche Begründung; unveröffentlicht

Stadt Lünen (2009): Masterplan Einzelhandel – Nahversorgungskonzept. Überarbeitete Fassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung September 2009; Lünen

<http://de.wikipedia.org/wiki/Discounter>; zuletzt zugegriffen am 19. Januar 2010

<http://de.wikipedia.org/wiki/Supermarkt>; zuletzt zugegriffen am 19. Januar 2010

<http://www.cima.de/forum/glossar.php?title=Betriebstypen+im+Einzelhandel>; zuletzt zugegriffen am 20. Januar 2010

Deutsche Grundkarte 1:5.000, herausgegeben von der Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis NRW

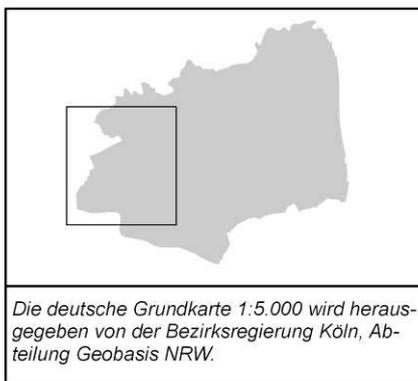
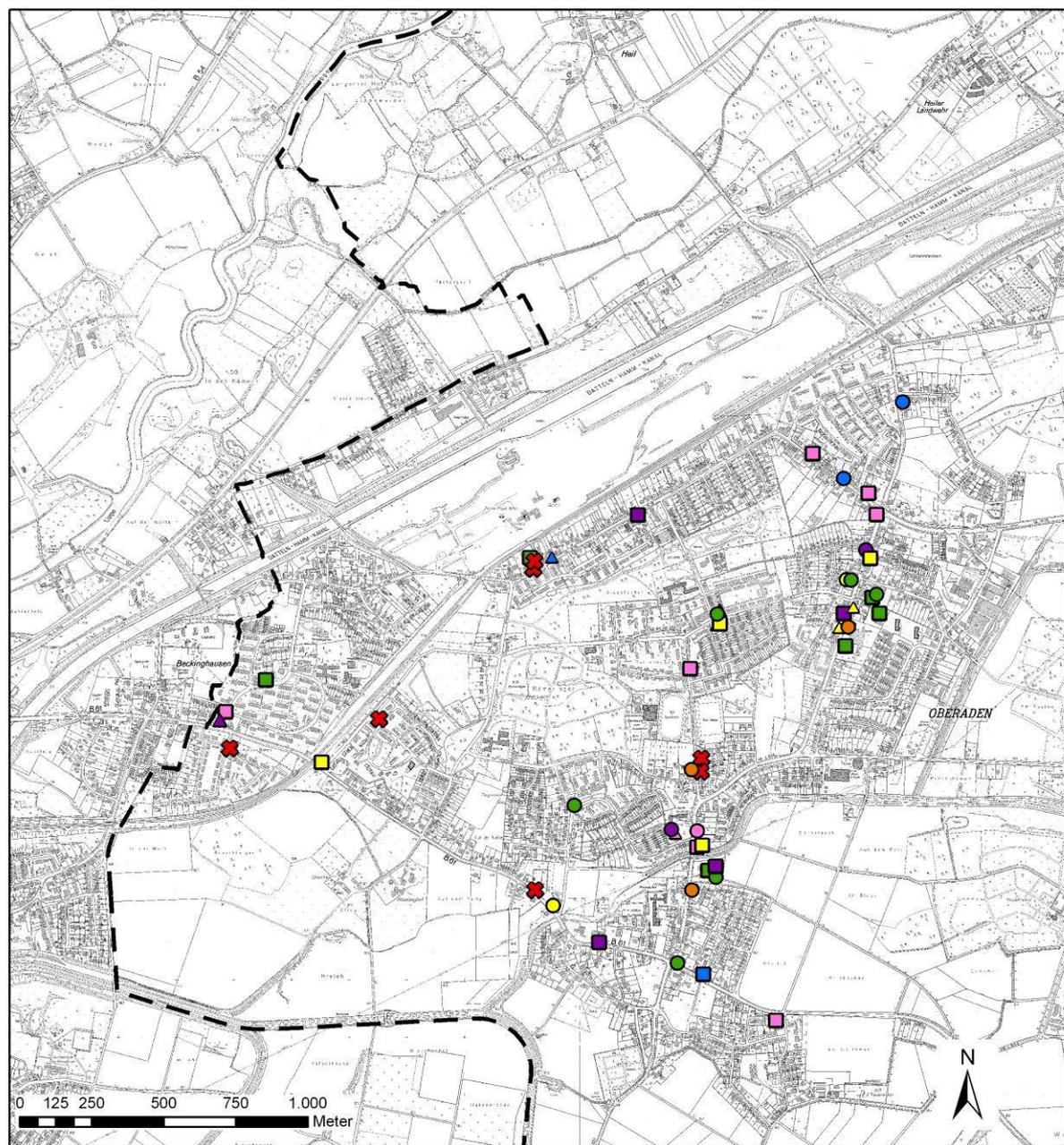
Luftbilder, Bildflug 2006, herausgegeben vom Regionalverband Ruhr (RVR), Essen

Schrägluftbilder von <http://www.mapandroute.de>; zuletzt zugegriffen am 01. Februar 2010

Stadt Bergkamen (2010): Vorentwurf zum Flächennutzungsplan, Stand: 07. Januar 2010; unveröffentl.

ANHANG: KARTEN

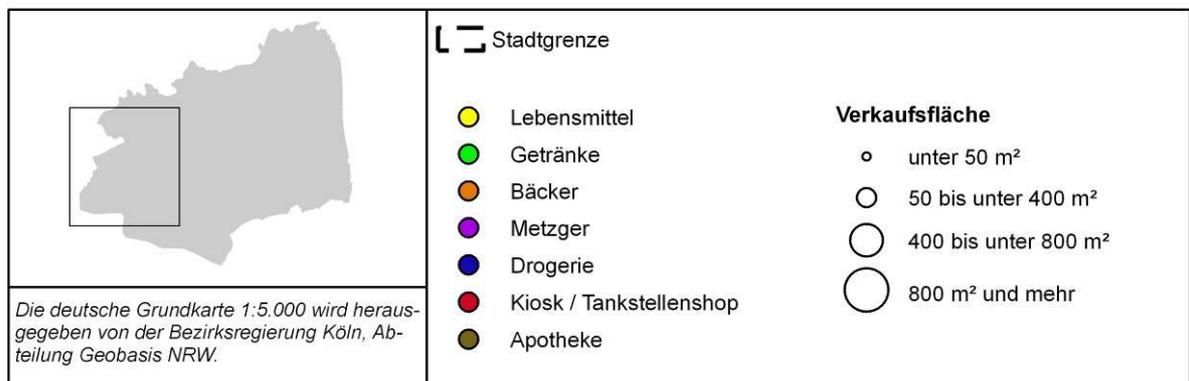
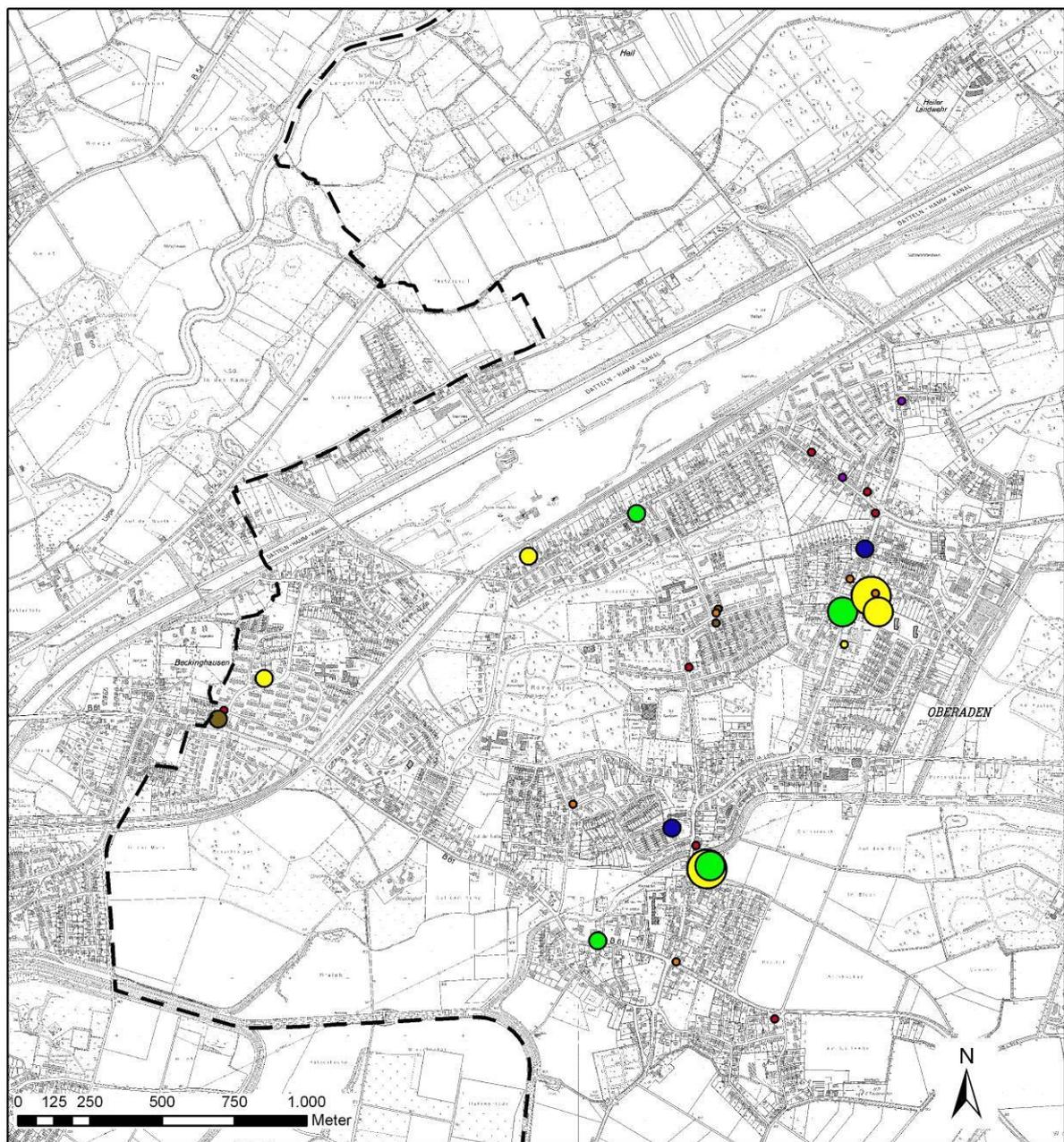
Karte 1: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Siedlungsschwerpunkt II



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ⬜ Stadtgrenze ● Bekleidung / Schuhe ● Bäcker ● Metzger ● Drogerie ● Gartenbedarf / Blumen ● Sonstiges ■ Elektro / Computer / Telefon ■ Geschenkartikel ■ Getränke ■ Kiosk / Tankstellen-Shop | <ul style="list-style-type: none"> ■ Lebensmittel ■ Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher / Tabakwaren / Post ▲ Heimtextilien ▲ Apotheke ▲ Foto / Optik / Uhren / Schmuck ▲ Zoobedarf ▲ Baubedarf ✕ Leerstand |
|--|---|

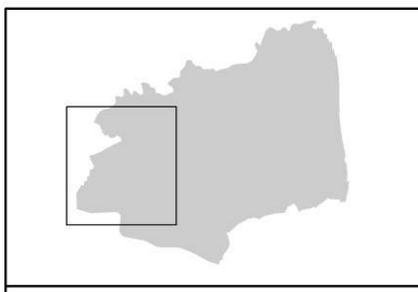
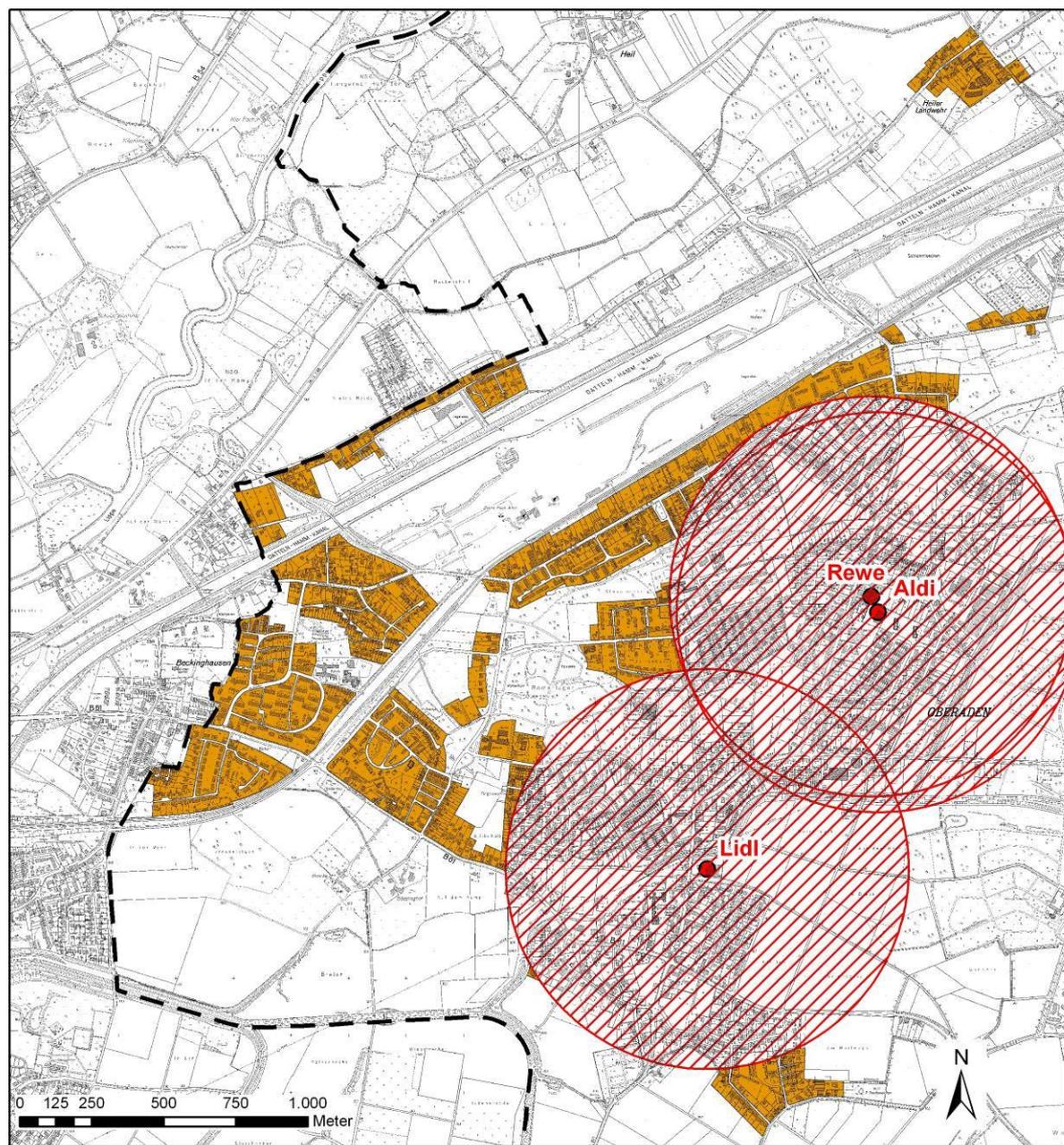
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung, Stand 01/2010

Karte 2: Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung, Stand 11/2009

Karte 3: 700 m-Radien um bestehende Supermärkte bzw. Lebensmitteldiscounter

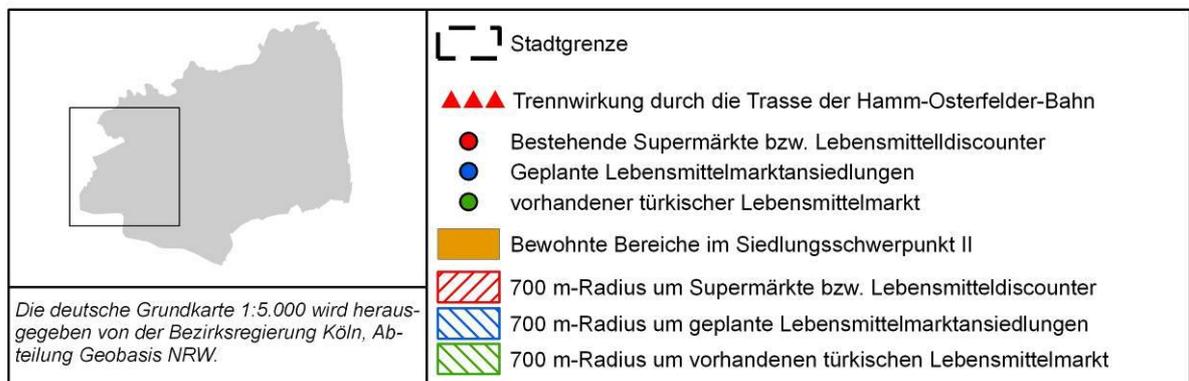
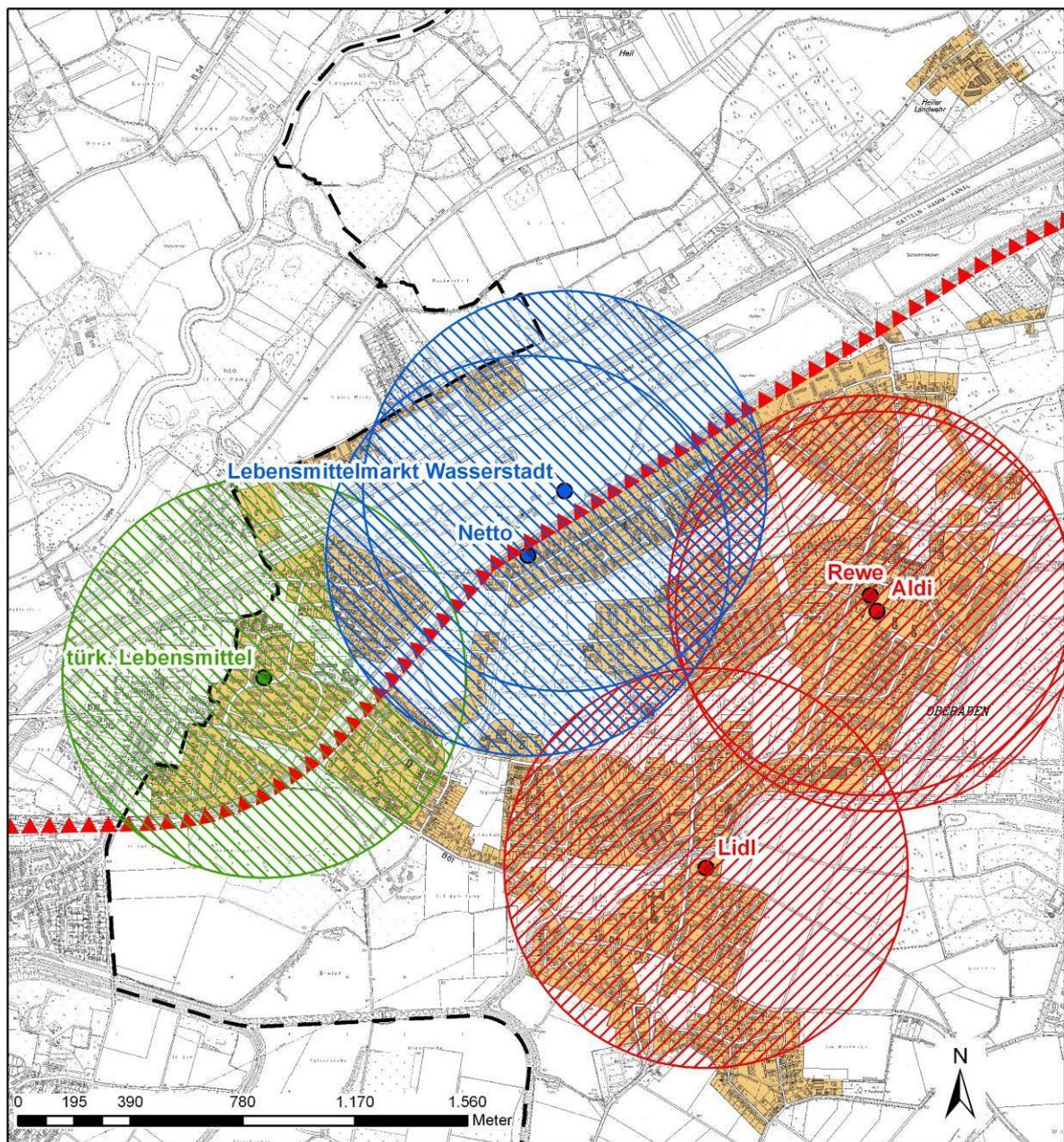


Die deutsche Grundkarte 1:5.000 wird herausgegeben von der Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis NRW.

-  Stadtgrenze
-  Supermarkt bzw. Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche über 500 m²)
-  700 m-Radius um Supermarkt bzw. Lebensmitteldiscounter
-  Bewohnte Bereiche außerhalb des 700 m-Radius

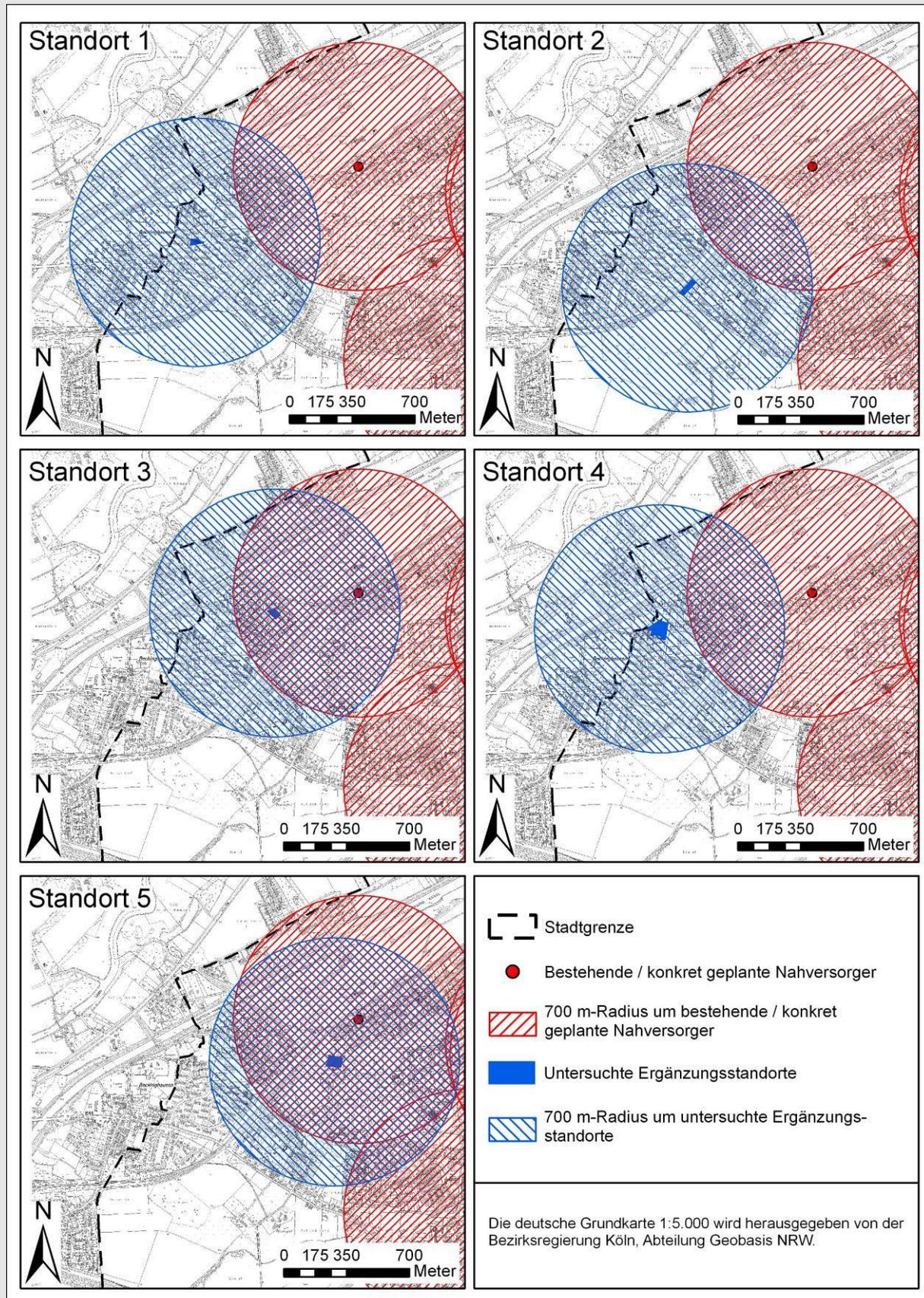
Quelle: Eigene Darstellung

Karte 4: Nahversorgungssituation nach Realisierung weiterer Lebensmittelmarktansiedlungen



Quelle: Eigene Darstellung

Karte 5: Standortalternativen für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts



Quelle: Eigene Darstellung