

Nahversorgungskonzept Weddinghofen hier: Aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen

Anlass

Im Jahr 2006 hat die BBE Unternehmensberatung im Auftrag der Stadt Bergkamen ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt Bergkamen erstellt. In diesem wurden die Einzelhandelsstruktur Bergkamens untersucht und Ziele für die künftige Einzelhandelsentwicklung formuliert. Im damaligen Gutachten wurde die Nahversorgungssituation, d. h. die Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs nur sehr allgemein betrachtet. Vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung wurden im September 2006 „zukünftige Entwicklungs- und Handlungsempfehlungen“ gebilligt, die auf Basis des Konzepts erstellt wurden (vgl. Drucksache 9/0711):

- Bergkamen soll als Mittelzentrum seine eigene Kaufkraft weitestgehend selbst binden.
- Die in der Kernstadt bestehenden zentralen Versorgungsbereiche Rathausviertel (Stadtmitte-West) und Fußgängerzone Präsidentenstraße (Stadtmitte-Ost) sollen gleichrangig erhalten und durch ergänzende Investitionen gestärkt werden.
- Auf Basis der durchgeführten Situationsanalyse erfolgt eine Definition der in Bergkamen zentrenrelevanten Sortimente, deren Verkaufsflächen nur an Standorten innerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche ausgebaut werden sollen.
- Die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs soll dezentral durch marktfähige Standorte (Nahversorgungsschwerpunkte) sichergestellt werden.
- Der im nordöstlichen Stadtgebiet liegende nicht integrierte Fachmarktstandort „Am Römerlager“ soll planungsrechtlich im Bestand festgeschrieben werden.
- Die bestehenden Fachmarktstandorte sind als Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel zu verstehen.
- Sortimente, die weder nahversorgungs- noch zentrenrelevant sind, sollten auf die ebenfalls räumlich festgelegten Standortbereiche konzentriert werden.

Die räumliche Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche erfolgte hier nur für die Stadtmitte. Erst im Flächennutzungsplan, der im Juli 2014 wirksam wurde, gibt es eine räumliche Abgrenzung aller Zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren).

2010 wurde in Ergänzung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts von der Verwaltung ein Nahversorgungskonzept für den Siedlungsschwerpunkt (SSP) II – Stadtteile Obera-

den und Heil – erarbeitet. Hierbei wurde die fußläufige Nahversorgung bei einem Radius von 700 m um bestehende Lebensmittelmärkte betrachtet, Nahversorgungsdefizite aufgezeigt und Grundstücke zur ergänzenden Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben vorgeschlagen. Das Konzept wurde im Juli 2010 durch den Rat der Stadt Bergkamen zur Kenntnis genommen.

Bereits in der Einleitung zum Nahversorgungskonzept für den SSP II wird darauf verwiesen, dass auch für die übrigen Siedlungsschwerpunkte eine Detailuntersuchung erfolgen soll. Es wurde seinerzeit zunächst der SSP II untersucht, weil im Bereich westlich der Hamm-Osterfelder-Bahn offensichtlich ein Defizit in der Nahversorgung bestand (und besteht). Da es in den übrigen Bergkamener Stadtteilen augenscheinlich keine Defizite oder Probleme bei der Nahversorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs gegeben hat, erfolgte zunächst keine weitere Bearbeitung der Thematik.

Mit Beschluss vom 22. März 2018 hat der Rat der Stadt Bergkamen der Verwaltung den Auftrag gegeben, ein Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Weddinghofen zu erstellen. Hintergrund war die gegenüber dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept von 2006 geänderte Einzelhandelslandschaft, von der Weddinghofen mit Schließung des Aldi-Marktes am Häupenweg und Schließung der Turmarkaden stark betroffen war und ist. Es sollten mögliche Standortvorschläge erarbeitet werden.

Einzelhandelssituation in Weddinghofen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen sind im Stadtteil Weddinghofen zwei Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ausgewiesen, einmal im Bereich „Stadtmitte-West (Bereich der ehem. Turmarkaden sowie Rathaus und Kaufland-Komplex im Stadtteil Bergkamen), zum anderen im Bereich der Schulstraße (zwischen Kuhbach-Trasse und Einmündung Lindenbergweg).

Bei einer Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation im Stadtteil Weddinghofen im September 2018 wurden 15 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Kioske) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.400 m² und vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfasst sowie zwei Apotheken. Größte Betriebe waren seinerzeit der Netto-Markt mit rund 700 m² Verkaufsfläche sowie „SMAK Internationale Spezialitäten“ mit rund 250 m² Verkaufsfläche; beide befinden sich auch aktuell noch im ZVB Schulstraße.

Als größere Leerstände waren die mittlerweile abgerissenen Turmarkaden (Verkaufsfläche 12.500 m²), sowie der Hagebaumarkt mit 4.200 m² Verkaufsfläche, der mittlerweile nicht mehr für Einzelhandel genutzt wird.

Auf Basis der Bestandsaufnahme sowie der Auswertung von Einzelhandelsdaten der Jahre stellte sich die Nahversorgungssituation in Weddinghofen folgendermaßen dar:

- Es gib nur einen Lebensmittelmarkt (Netto) mit im Vergleich zu aktuellen Marktformen unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche¹.
- Angrenzende Stadtteile Bergkamen-Mitte (Kaufland) und Oberaden (ZVB Jahnstraße) versorgen Teile der Weddinghofener Bevölkerung mit.
Die räumliche Versorgung mit Lebensmitteleinzelhandel ist daher sehr gut: über 90 % der Weddinghofener wohnen in einem Radius von 700 m um einen Lebensmittelmarkt, nur 0,6 % (entspricht rund 65 Einwohnern) wohnt außerhalb eines Radius von 1.000 m um die Lebensmittelmärkte. Die Einzugsbereiche sind in Anlage 1 dargestellt.
- Die Ausstattung mit Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich ist im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich. Auf einen m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt kommen rechnerisch in Weddinghofen 14 Einwohner, in der Gesamtstadt sind es 2,2 Einwohner.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Lebensmittel) in Weddinghofen ist sehr gering und liegt bei nur 15 %. Das bedeutet, dass 85 % der Kaufkraft im Lebensmittelbereich derzeit in andere Stadtteile oder Nachbarstädte abfließt. In der Stadt Bergkamen insgesamt gibt es gleichzeitig eine Überdeckung (Umsatz-Kaufkraft-Relation 114 %)²

Um die vorhandene Kaufkraft zu binden gibt es rein rechnerisch einen Bedarf an rund 4.100 m² zusätzlicher Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich in Weddinghofen³. Dennoch gibt es nur wenige Bereiche in Weddinghofen, die nicht fußläufig nahversorgt sind.

Aktueller Sachstand, weiteres Vorgehen

Die Nahversorgungssituation in Weddinghofen stellt sich rechnerisch und faktisch unterschiedlich dar. Die weitere Entwicklung ist derzeit offen, weil verschiedene Ansiedlungsverfahren und Baumaßnahmen hierauf Einfluss haben könnten:

- Am Häupenweg sollen ein neuer Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.170 m² und ein Trinkgut-Markt mit einer Verkaufsfläche von 780 m² entstehen. Die Bauvoranfrage wurde positiv beschieden, allerdings ist hiergegen ein Klageverfahren anhängig.
- Für das Grundstück der ehem. Turmarkaden hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 08. Juni 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. WD 124 „Rathausviertel West“ beschlossen. Großflächiger Einzelhandel und damit auch die bisher vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche soll ausgeschlossen werden.

¹ „SMAK Internationale Spezialitäten“ wird aufgrund der Spezialisierung des Sortiments und der geringen Verkaufsfläche nicht berücksichtigt.

² eigene Berechnungen auf Basis von Einzelhandelsdaten der GfK Geomarketing 2016 und bulwiengesa AG 2017

³ Die Spannweite reicht allerdings von knapp 2.400 m² bei Umsatzwerten eines Lidl-Marktes (durchschnittliche Raumleistung 7.407 €/m²) bis hin zu 5.000 m² bei Umsatzwerten eines Norma-Marktes (durchschnittliche Raumleistung 3.548 €/m²); Daten von bulwiengesa AG 2017

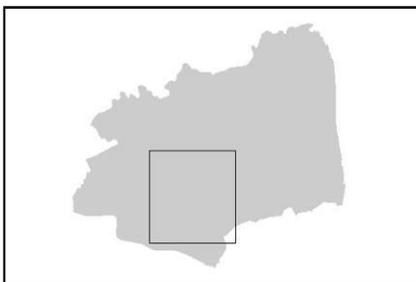
- Mit dem Vorhaben PueD ist bislang nicht begonnen worden. Sollte Abstand von der bisherigen Planung genommen werden, gäbe es hier evtl. eine weitere Potenzialfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers.
- Die Firma Kaufland hat angabegemäß ihren Mietvertrag im Rathaus-Center an der Töddinghauser Straße um fünf Jahre, d. h. bis 2026 verlängert. Das gesamte Gebäude soll in der nächsten Zeit grundlegend umgestaltet werden. Näheres dazu ist der Verwaltung bislang nicht bekannt. Inwiefern dies Auswirkungen auf die heute von Kaufland wahrgenommene Nahversorgung für Weddinghofen hat, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt macht eine Bearbeitung des Nahversorgungskonzept Weddinghofen mit der Zielsetzung, weitere mögliche Standorte für die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Weddinghofen zu suchen aufgrund oben dargestellter Unwägbarkeiten keinen Sinn und wäre allenfalls theoretischer Natur. Daher sollte die weitere Bearbeitung des Themas ausgesetzt werden, bis die weitere Entwicklung bei den oben genannten Punkten absehbar ist.

Thiede

Anlage

700 m-Radien um bestehende Supermärkte bzw. Lebensmitteldiscounter



— Stadtgrenze

● Lebensmittelmärkte (Verkaufsfläche über 500 m²)

700 m-Radius um Lebensmittelmärkte

Wohngebäude außerhalb 700 m-Radius

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