

Gutachterliche Stellungnahme

zur geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters
am Standort Emsdettener Straße in der Gemeinde Nordwalde

Stellungnahme im Auftrag der Gemeinde Nordwalde

Stefan Kruse
Szymon Smolana

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

Dezember 2020

1 Anlass der Untersuchung

Im Jahr 2015 wurde das Einzelhandelskonzept¹ für die Gemeinde Nordwalde neu aufgestellt. Das Konzept dient als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Entwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits.

Aktuell wird für den Standort an der Emsdettener Straße eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (Netto) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 950 m² diskutiert. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich dann um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. (3) Baunutzungsverordnung. Der bestehende Markt weist derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m² auf. Darin enthalten ist eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von rd. 40 qm.

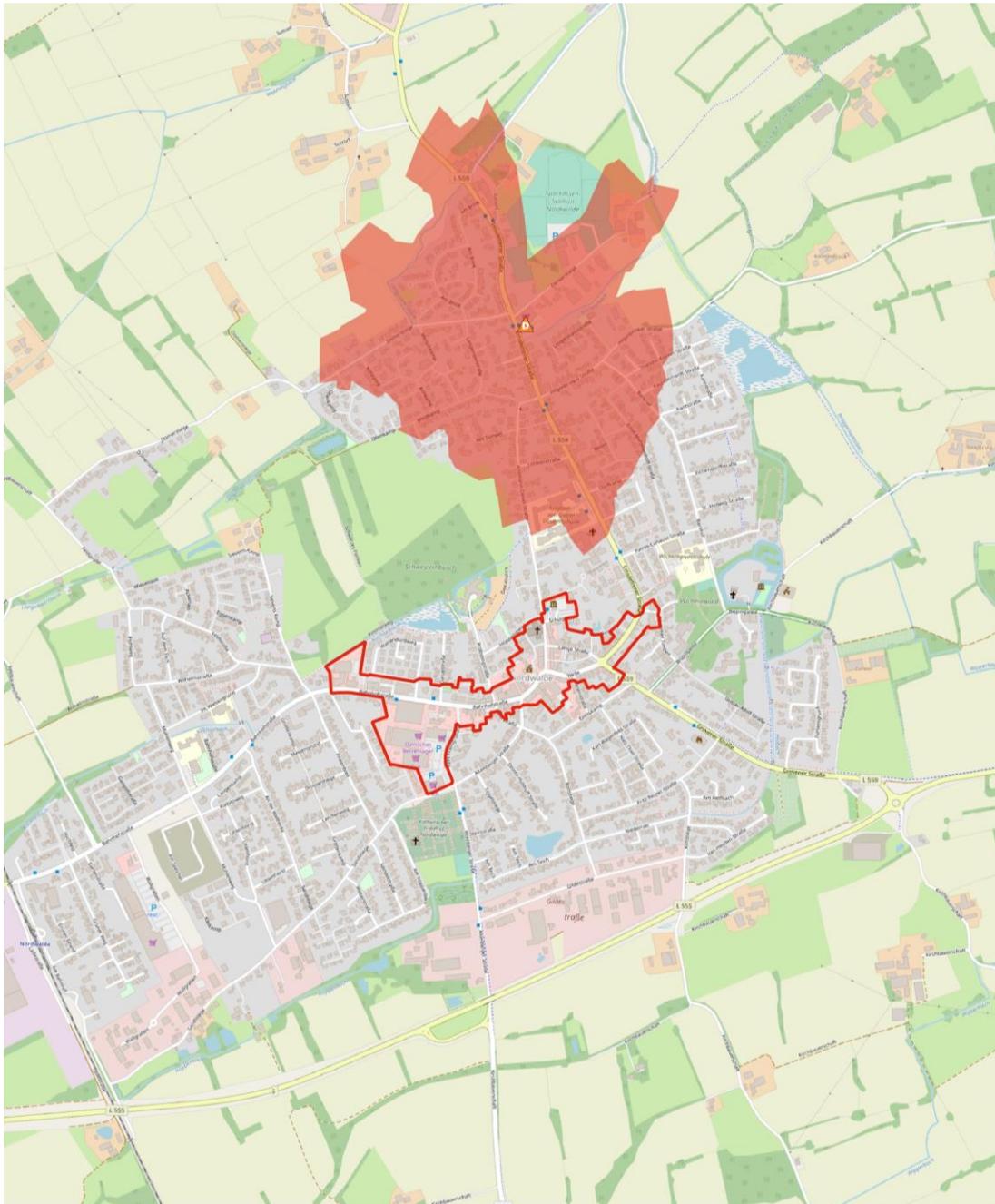
Es muss daher grundsätzlich geprüft werden, ob mit dem Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen in Nordwalde verbunden sind. Diese Prüfung erfolgt im ersten Schritt auf Basis der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen (Ansiedlungsregeln) des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nordwalde. Zudem wird die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2017 geprüft. Abschließend werden gutachterliche Empfehlungen für den Standort an der Emsdettener Straße ausgesprochen.

2 Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens

Der Vorhabenstandort am Standort Emsdettener Straße befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich des Nordwalder Kerngebietes. Der bestehende Netto-Markt hat eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m² und hat sich seit vielen Jahren am Markt etabliert.

¹ Junker + Kruse (2015): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordwalde - Neuaufstellung. Dortmund.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in Nordwalde



Nahversorgung	Abgrenzung	Fußläufige Erreichbarkeit
▲ Netto (bis 800 m ²)	□ Zentraler Versorgungsbereich (Beschluss des Rates EHK 2015)	■ Isodistanz (600 m)

Quelle: Eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA sowie Daten aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nordwalde, Junker + Kruse, 2015

Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist deutlich durch Wohnsiedlungen bestimmt. So grenzt der Standort an drei Seiten zu Wohnsiedlungen an. In der Folge ist ein deutlicher wohnsiedlungsräumiger Bezug vorhanden.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nordwalder Hauptgeschäftsbereiches liegt rd. einen Kilometer in südlicher Richtung entfernt und ist u. a. über die Emsdettener Straße schnell zu errei-

chen. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist der Lidl-Markt in der Felix-Fraling-Straße, der sich rd. 1,5 Kilometer von dem Vorhabenstandort und im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Nordwalde befindet.

Gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nordwalde handelt es sich bei dem Standort um einen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort², der eine wichtige Versorgungsfunktion für den nördlichen Siedlungsraum der Gemeinde Nordwalde übernimmt. Der Standort hat bei einer konzeptkonformen Isodistanz von 600 Metern keine direkte Überschneidung mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. In dem Nahbereich (600 Meter) des Standortes leben überschlüssig rd. 1.800 Einwohner³. Da sich kein anderer Nahversorgungsstandort in unmittelbarer Nähe befindet, ist davon auszugehen, dass der Standort für einen Großteil dieser Einwohner den wichtigsten Nahversorgungsstandort ebenso darstellt wie für die Wohnbereiche östlich vom Barkhof sowie im Bereich des Ollenkamp. In diesem erweiterten Bereich sowie unter Einbeziehung der nördlichen angrenzenden Bauernschaften (u.a Suttorf) leben insgesamt rd. 2.900 Einwohner.

3 Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordwalde (2015)

Nachfolgend wird das Planvorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordwalde und den dort formulierten übergeordneten städtebaulichen *Zielen* sowie den daraus entwickelten *Ansiedlungsgrundsätzen* zur Einzelhandelsentwicklung geprüft.

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Standorte sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept (2015) Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt. Dabei handelt es sich vor allem um die formulierten **Ziele und Grundsätze** (Steuerungsgrundsätze) zur **Einzelhandelssteuerung**.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten **Ziele** beinhalten vor allem eine räumliche Fokussierung von Einzelhandelsentwicklungen auf bestimmte, städtebaulich wünschenswerte Standorte bzw. Standortbereiche.

Folgende **übergeordnete Ziele** sind für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant⁴:

- *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Nordwalder Hauptgeschäftsbereichs im Ortskern*
- *Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte*

² Junker + Kruse (2015): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordwalde - Neuaufstellung. Dortmund. S. 85

³ Eigene Berechnung nach Website Statistisches Bundesamt 2015

⁴ Junker + Kruse (2015): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordwalde - Neuaufstellung. Dortmund.

Das Ziel der Sicherung des Nordwalder Hauptgeschäftsbereiches stellt in erster Linie auf die europäische Stadttradition und die herausgehobene Funktion innerstädtischer Geschäftszentren ab, die es durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu schützen und zu entwickeln gilt. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Sicherung der gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung, die dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Nordwalde durch das Einzelhandelskonzept zugewiesen wird.

Wie in Kapitel 2 erläutert, liegt das geplante Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage und befindet sich nur rd. einen Kilometer entfernt von dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Nordwalde. Einen Beitrag zur „*Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Nordwalder Hauptgeschäftsbereichs im Ortskern*“ kann das Vorhaben prinzipiell „nur“ insoweit leisten, als dass es die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches sowie dessen Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt und darüber hinaus einen Beitrag zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Nordwalder Gemeindegebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte leistet. Es ist daher zu prüfen, ob auf Basis des Einzelhandelskonzeptes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Nordwalde zu erwarten sind.

Eine möglichst flächendeckende wohnungsnaher Versorgung der Nordwalder Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann nicht allein durch die Angebote in dem zentralen Versorgungsbereich gewährleistet werden.

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können daher unter bestimmten Voraussetzungen (s. u.) auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden, um im gesamten Gemeindegebiet **eine wohnungsnaher (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten**. Dies dient der Minimierung von Einkaufswegen (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“) und ermöglicht auch immobileren Bevölkerungsgruppen Zugang zu täglichen Bedarfsgütern.

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandelskonzept (2015) für die Gemeinde Nordwalde Ansiedlungsregeln, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben in Nordwalde erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben erhöhen sollen. Für das Erweiterungsvorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** einschlägig:

Steuerungsregel 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Nordwalde liegen.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nordwalde in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- *der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),*
- *städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und*
- *auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz) und*
- *Neuansiedlungen außerhalb einer 600 m-Zone um den zentralen Versorgungsbereich liegen.*

Erläuterungen:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig grundsätzlich **im zentralen Versorgungsbereich** liegen. Da die Nahversorgung jedoch nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich gewährleistet werden kann, sind unter bestimmten Bedingungen auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- *es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** außerhalb einer „600-Meter-Schutzzone“ um den zentralen Versorgungsbereich (zur Vermeidung einer nicht gewünschten Konkurrenz zum prioritär zu entwickelnden Ortskern) sowie mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und*
- *die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)⁵ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).***

⁵ Diese liegt derzeit bei rund 2.247 Euro pro Einwohner inkl. Back- und Fleischwaren (IFH Retail Consultants Köln,

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll: Im **kompakten Siedlungsbereich** des Nordwalder Ortskerns entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rd. 600 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensvollsortimenter in einer Größenordnung von rd. 1.200 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein⁶. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Nordwalde ergibt sich unter diesen Voraussetzungen derzeit keine städtebaulich bzw. versorgungsstrukturelle Rechtfertigung für die Ansiedlung eines oder sogar mehrerer großer oder gar großflächiger Nahversorgungsanbieter außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Für Betriebe, die sich **innerhalb einer „600 m-Schutzzone“** um den Ortskern befinden, gilt, dass sich mögliche Veränderungen / Erweiterungen nicht von vornherein ausschließen. In solchen Fällen gilt in einer Einzelfallbewertung zu prüfen, ob sich durch die mögliche Veränderung / Erweiterung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder auch die wohnungsnah Grundversorgung im Auswirkungsbereich ergeben können. Hierbei ist in jedem Fall zu beachten, dass das anteilig in dieser „Schutzzone“ vorhandene Einwohnerpotenzial (= Kaufkraftpotenzial) nicht mit einzubeziehen ist. Generell soll dadurch die Tragfähigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Ortskern gewährleistet werden, um dem Ziel der Ortskernentwicklung Priorität einzuräumen.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an dem **Sonderstandort** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist konsequent auszuschließen.

Bewertung Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Grundsatz 1:

Eine **Kompatibilität** des Vorhabens mit den konzeptionellen Aussagen kann aufgrund der städtebaulichen Lage des Vorhabenstandortes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht direkt abgeleitet werden.

Wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, beträgt die **Entfernung** des Vorhabenstandortes zum Nordwalder Hauptgeschäftsbereich rd. einen Kilometer (siehe Karte 2). Es wird deutlich, dass der

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015).

⁶ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %. Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höherer Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m².

Standort mit der Schutzzone des zentralen Versorgungsbereiches eine geringe Überschneidung hat, er liegt allerdings nicht innerhalb dieser Schutzzone. Ein Abzug dieser in dem Überschneidungsbereich wohnenden Bevölkerung (ca. 600) ist daher nicht erforderlich.

Im Sinne der Ansiedlungsregel des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nordwalde kann ein Lebensmittelmarkt i. d. Regel 35 % aus seinem Nahbereich (600m-Isodistanz) abschöpfen. Danach ergibt sich bei einer warengruppenspezifischen Kaufkraft von 2.417 Euro pro Einwohner⁷ in Nordwalde bei rd. 1.800 Einwohnern eine Kaufkraft von 4,3 Mio. Euro. Bei einer Abschöpfung von 35% errechnet sich eine Kaufkraft von rd. 1,5 Mio. Euro im Nahbereich. Ein Netto-Markt mit 950 m² Gesamtverkaufsfläche, davon rd. 800 m² Verkaufsfläche in der relevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, kann bei einer angesetzten Flächenproduktivität von 4.000 Euro / m² rd. 3,8 Mio. (inkl. der Bäckerei: 4,1 Mio. Euro) Euro erwirtschaften, davon etwa 3,2 Mio. Euro im Lebensmittelmarkt und 0,3 Mio. im Bereich der Bäckerei. Nach dieser Rechnung können die beiden Märkte knapp 50 % ihrer Sollumsätze somit aus dem Nahbereich erzielen. Unter Berücksichtigung der spezifischen siedlungsräumlichen, städtebaulichen, verkehrlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen des Vorhabenstandortes ist jedoch eine Abweichung von dieser Faustregel sinnvoll und plausibel zu begründen: Wie dargestellt, ist im nordöstlichen Siedlungsbereich des Nordwalder Kernorts kein weiterer Lebensmittelmarkt vorhanden. Die nächstgelegenen Wettbewerber liegen im zentralen Versorgungsbereich und somit rund 1,5 Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt. Für die Bewohner der Siedlungsbereiche nördlich der Patres-Cohausz-Straße/Hermann-Stehr-Straße ist der Netto-Markt der nahegelegenste und verkehrlich am besten erreichbare Lebensmittelmarkt. Gleiches gilt für die Bewohner der nördlichen angrenzenden Bauernschaften Insofern kann der gesamte Siedlungsbereich nördlich der Patres-Cohausz-Straße/Hermann-Stehr-Straße inkl. der nördlich angrenzende Bauernschaften als Kerneinzugsgebiet des Vorhabenstandorts und entsprechend als **funktionales (Nah-)versorgungsgebiet** definiert werden. In diesem Gebiet leben etwa 2.900 Einwohner. Zudem lässt sich durch diese besonderen Rahmenbedingungen auch eine höhere, maximal zu erzielende Abschöpfungsquote von bis zu 50% rechtfertigen.

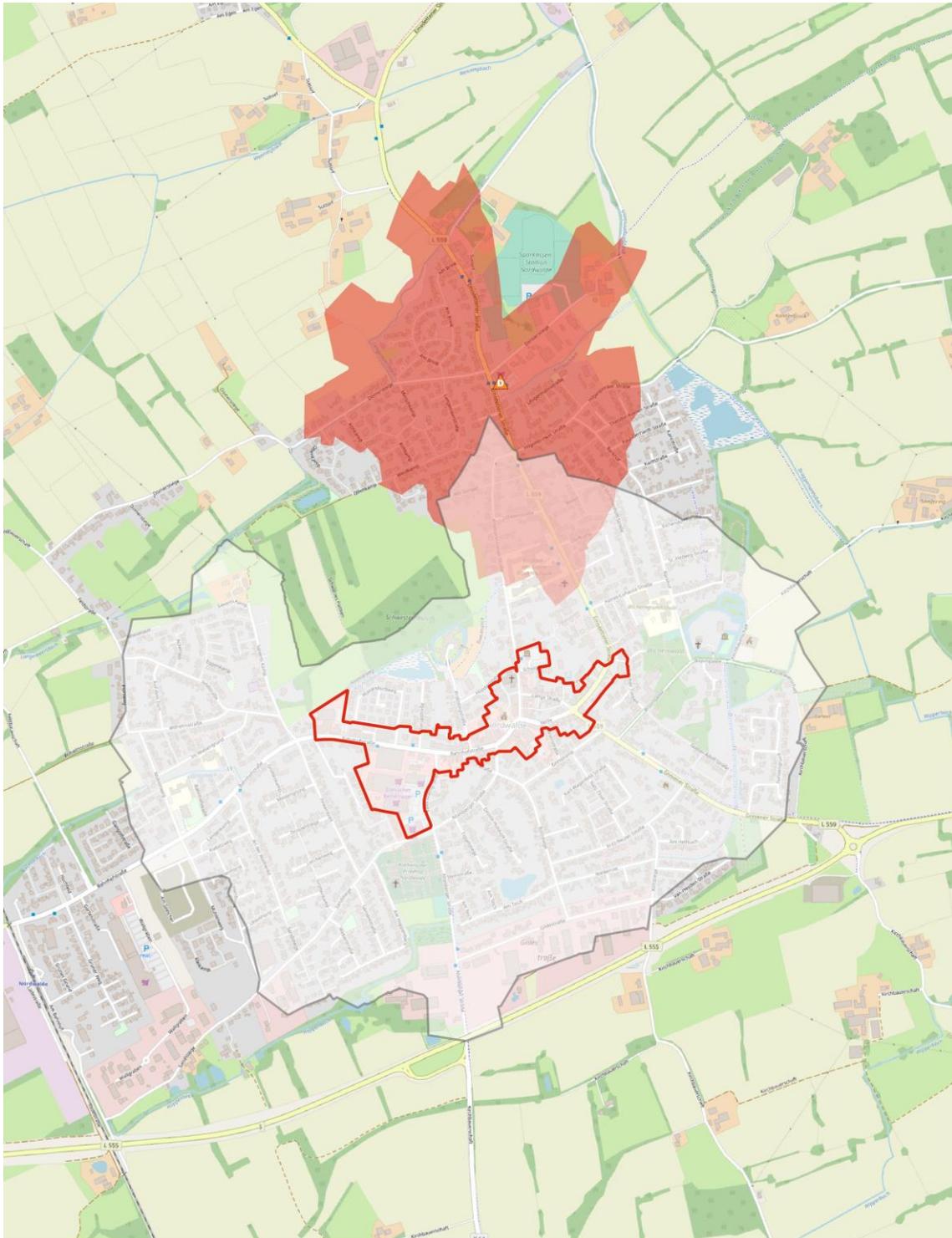
Bei einer Pro-Kopf-Kaufkraft von aktuell rd. 2.417 Euro⁸ lässt sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rund 7,0 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel errechnen. Bei einer realistischen Kaufkraftabschöpfung von bis zu 50 % (rund 3,5 Mio. Euro) wären der auf maximal 950 m² erweiterte Lebensmitteldiscounter und die Bäckerei somit in der Lage, nahezu den gesamten Anteil ihrer geschätzten Soll-Umsätze von rund 3,6 Mio. Euro für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Kap. 2) aus diesem funktionalen Versorgungsgebiet zu erwirtschaften, womit sie eindeutig der Nahversorgung dienen.

Eine Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nordwalde, unter Beachtung der begründeten Abweichung von der faustformelartigen Regelvermutung, ist somit gegeben.

⁷ Eigene Berechnung auf Basis der IFH Köln, 2019

⁸ Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019, Köln, 2019

Karte 2: Schutzzone des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Nordwalde (600 Meter aus dem EHK 2015)



Nahversorgung

▲ Netto (bis 800 m²)

Abgrenzung

□ Zentraler Versorgungsbereich
(Beschluss des Rates EHK 2015)

Fußläufige Erreichbarkeit

■ Isodistanz (600 m)
□ Isodistanz (600 m)

Quelle: Eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA sowie Daten aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nordwalde, Junker + Kruse, 2015

Aufgrund der starken Angebotsstruktur in dem Nordwalder zentralen Versorgungsbereich sowie der geplanten geringfügigen Erweiterung (rd. 150 qm Verkaufsfläche; der Bäckerei verbleibt bei seiner Verkaufsfläche) können negative Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich Nordwalde gutachterlich ausgeschlossen werden. In der Folge ist eine Umstrukturierung des Gesamtangebotes in der Gemeinde Nordwalde und damit eine räumliche Verschiebung aus dem zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten.

4 Kompatibilität mit dem LEP NRW 2017

Neben der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben (Erweiterung auf einer Gesamtverkaufsfläche von 950 qm) mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster⁹ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Somit ist eine Kompatibilität mit Ziel 6.5-1 gegeben.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverord-

⁹ Stand März 2019; im Internet abgerufen unter:
https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/zeichnerische_darstellung_regionalplan/index.html

nung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungs-strukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und –*
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Der Standort an der Emsdettener Straße liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Nordwalde. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist zentren- bzw. nahversorgungsrelevant. Eine Kompatibilität mit Ziel 6.5-2 ist somit nur unter Einhaltung der Ausnahmekriterien gegeben.

Bezüglich des ersten Spiegelstrichs ist anzumerken, dass es sich um einen Bestandsstandort handelt, der erweitert werden soll. Unstreitig ist die städtebaulich integrierte Lage des Bestandsstandortes sowie seine derzeitige Nahversorgungsfunktion. Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der rund 1 km entfernte Nordwalder Kernort ist der einzige zentrale Versorgungsbereich in Nordwalde. Dort befinden sich mehrere funktions- und zukunftsfähige Lebensmittelmärkte, die auch die Nahversorgung für die dort im Nahbereich wohnende Bevölkerung gewährleisten. Eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Nordwalder Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann, so auch eine zentrale Aussage im Rahmen des Nordwalder Einzelhandelskonzepts, nicht ausschließlich über diesen zentralen Versorgungsbereich gewährleistet werden. Vielmehr wird eine funktionsfähige Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde über den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) sowie entsprechende Nahversorgungsstandorte (an städtebaulich integrierten Standorten) sichergestellt. Selbstverständlich stellt dabei der zentrale Versorgungsbereich das „höhere Schutzgut“ dar. Der zentrale Versorgungsbereich Nordwalde Innenstadt weist dabei im Bereich Lebensmittelversorgung kein Versorgungsdefizit auf. Vielmehr stellt er sich insgesamt als lebendiger und funktionierender Innenstadtbereich dar, der lediglich in Teilbereichen funktionale Schwächen aufweist. Diese sollten allerdings mit zentrenprägenden Sortimenten und Nutzungen (nicht Lebensmittel) wieder gefüllt werden.

Auch eine aktuelle Entscheidung des OVG NRW (Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020) und die dortige Argumentationslinie kann dem Erweiterungsvorhaben nicht entgegengehalten werden. Bei dem streitgegenständlichen Vorhaben im Rahmen des Normenkontrollverfahrens handelte es sich um eine Neuansiedlung. Somit hätte die klagende Kommune im Zusammenhang mit der Prüfung des Vorhabens (zur Bewertung des Ersten Spiegelstriches der Ausnahmeregelung) eine sogenannte Standortalternativenprüfung durchführen müssen mit dem Ziel den Nachweis zu erbringen, dass eine Realisierung des streitgegenständlichen Vorhabens innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Dieser Nachweis bzw. die Auseinandersetzung mit dieser Voraussetzung ist nicht erfolgt, so dass das Gericht einen Verstoß gegen das Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB festgestellt hat. Diese Frage (Standortalternativenprüfung) stellt sich jedoch für das hier zu bewertende Vorhaben (Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto) nicht, da es sich um einen seit vielen Jahren bestehenden Standort handelt, der zudem an einem städtebaulich integrierten Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion in dem nordöstlichen Siedlungsbereich des Kernorts von

Nordwalde wahrnimmt. Eine theoretische Verlagerung (z.B. in den zentralen Versorgungsbe- reich der Nordwalder Innenstadt hinein) hätte somit nicht nur eine deutliche Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung in diesem Nordwalder Siedlungsbereich zur Folge, sondern hätte neben eigentumsrechtlichen Bedenken auch erhebliche ökonomische Folgewirkungen (deutlich höhere Investitionskosten) für den derzeitigen Betreiber zur Folge. Zudem würde eine Standort- verlagerung nicht zu einer Verbesserung der fußläufigen Versorgungssituation in der Nordwal- der Innenstadt beitragen.

Somit kann insgesamt – mit Blick auf die konkrete Formulierung des ersten Spiegelstrichs der Ausnahmeregelung von 6.5-2- geschlussfolgert werden, dass eine Ansiedlung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist. Während die Argumentation sowohl im Rahmen des o.a. Urteils als auch in den Erläuterungen des LEP aus dem zentralen Versorgungsbereich herausgeführt wird (vordergründig stehen Neuansiedlungen – wie auch in dem Streitgegenständlichen Fall des OVG NRW - zur Entscheidung an), muss sie in dem vorliegenden Fall von dem Bestandsstandort her (siedlungsräumlich) geführt werden. Denn hier stehen siedlungsräumliche Gründe (im We- sentlichen Beibehaltung der fußläufigen Versorgungsqualität; nicht Beeinträchtigung anderer Standorte oder gar zentraler Versorgungsbereiche) ausschlaggebend. Das Wort „insbesondere“ in der Formulierung der Ausnahmeregelung legt zudem eine nicht abschließende bzw. beispiel- hafte Aufzählung städtebaulicher oder auch siedlungsstruktureller Gründe nahe. Somit könne auch andere städtebauliche Gründe – siehe oben – angeführt werden.

Hinsichtlich der im LEP NRW formulierten Ausnahmeregelung für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche lässt sich in Bezug auf das Planvorhaben festhalten:

- a. Es handelt sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** laut Anlage 1 des LEP NRW und Einzelhandelskonzept der Ge- meinde Nordwalde.
- b. Der **Anteil der rein zentrenrelevanten Randsortimente** (u.a. Haushaltswaren, Schreibwaren) im bestehenden Netto-Markt beträgt aktuell nicht mehr als 80 m² Verkaufsfläche, d. h. max. 10%. Eine Ausweitung des (relativen) Anteils zentren- relevanter Sortimente im Rahmen der geplanten Erweiterung des Marktes ist nicht vorgesehen. Stattdessen soll die Verkaufsflächenerweiterung vor allem der Verbesserung der Warenpräsentation dienen. Insofern ist davon auszugehen, dass der Anteil der rein zentrenrelevanten Randsortimente auch zukünftig bei maximal 10 % liegen wird.
- c. Der bestehende Markt am Standort Emsdettener Straße dient bereits heute der **Nahversorgung der Bevölkerung** in den umliegenden Siedlungsbereichen. Wie ausgeführt, ist der Standort aus den angrenzenden Siedlungsbereichen auch fuß- läufig gut zu erreichen. Ein großer Teil der Siedlungsbereiche liegt innerhalb einer 600 m Fußwegdistanz zum Vorhabenstandort. Darüber hinaus ist der Netto- Markt auch für die Bevölkerung der nördlich angrenzenden Bauernschaften der nächstgelegene Lebensmittelmarkt.
Die **nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte** (u.a. Lidl im zentralen Versor-

gungsbereich) liegen rund 1,5 km entfernt. Schnittmengen der 600 m – Wegedistanz um den Vorhabenstandort zu den 600 m – Wegedistanzen um die nächstliegenden Lebensmittelmärkte existieren nicht. Der bestehende Netto-Markt schließt demnach bereits heute eine räumliche Versorgungslücke im Netz der wohnortnahen Grundversorgung in Nordwalde. Zum **funktionalen Versorgungsgebiet** des Standorts kann ein großer Teil der Siedlungsbereiche des nördlichen Nordwalder Kernorts sowie der angrenzenden Bauernschaften gezählt werden (s. o.).

Ausnahmsweise dürfen Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO nur zugelassen werden, wenn sie nachweislich der wohnungsnahen Grundversorgung dienen. Im Rahmen der Angebotssituation und der Einordnung des Gesamtvorhabens wurde aufgezeigt, dass eine maximale Verkaufsfläche von 950 m² (zzgl. des bereits vorhandenen Bäckers) nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgehen würde. Der zweite Spiegelstrich der Ausnahmeregelung wird somit eingehalten.

Aufgrund des starken Angebotes im zentralen Versorgungsbereich Nordwalde (drei Lebensmittelmärkte – aktuell Lidl, Aldi und K+K) ist davon auszugehen, dass bei der geplanten geringfügigen Erweiterung des Betriebes negative Auswirkungen für den Nordwalder zentralen Versorgungsbereich auszuschließen sind. Somit wird auch der dritte Spiegelstrich eingehalten.

Eine Kompatibilität mit Ziel 6.5-2 ist somit gegeben.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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

Aufgrund des starken Angebotes im zentralen Versorgungsbereich Nordwalde ist davon auszugehen, dass bei der geplanten geringfügigen Erweiterung des Betriebes negative Auswirkungen für den Nordwalder zentralen Versorgungsbereich auszuschließen sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Planvorhabens mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW für einen Markt mit einer Verkaufsflächenengröße von 950 m² gegeben ist.

5 Fazit

Im Rahmen der vorliegenden **Stellungnahme** konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto an dem Standort Emsdettener Straße in Nordwalde auf 950 m² Gesamtverkaufsfläche (auch mit Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bäckers) mit den **Zielen** des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nordwalde **kompatibel** ist. Auch eine Vereinbarkeit mit dem LEP NRW und insbesondere Ziel 6.5-2 ist gegeben.