

# **Erweiterung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Südkirchen**

unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes  
für die Gemeinde Nordkirchen

Stefan Kruse  
Christina Nitz

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5 44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Dezember 2015

---

## Erweiterung des K+K Supermarktes im Ortsteil Südkirchen

---

Die Firma K+K plant die Erweiterung des Supermarktes im Ortsteil Südkirchen. Die derzeitige Verkaufsfläche beträgt 920 m<sup>2</sup>. Nach der Vorhabenerweiterung soll der K+K Supermarkt über eine Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> verfügen. Für das geplante Vorhaben ist die Änderung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Oberstraße“ Südkirchen erforderlich. Dieser begrenzt die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.000 m<sup>2</sup>.

In der folgenden Stellungnahme soll überprüft werden, inwieweit eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> kompatibel mit dem derzeit in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelskonzept ist. Zu Einordnung des geplanten Erweiterungsvorhabens wird insbesondere die Nahversorgungsfunktion näher untersucht.

### Angebotssituation in Südkirchen

Im Ortsteil Südkirchen übernehmen insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe eine wichtige Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung. Die Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.000 m<sup>2</sup>, das entspricht einem Anteil von ca. 37 % an der Gesamtverkaufsfläche im Gemeindegebiet. Die Nahversorgungsfunktion übernimmt neben zwei Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker und Metzger) im Ortskern der vor einigen Jahren angesiedelte Lebensmittelanbieter K+K mit rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und angeschlossenen Bäcker. Mit diesem Anbieter konnte in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich ein Nahversorgungsstandort geschaffen werden, der die wohnungsnah Grundversorgung in Südkirchen sichert.

### Kaufkraft im Untersuchungsraum Südkirchen

Die Einordnung der Nachfragesituation erfolgt unter anderem durch das in der Gemeinde Nordkirchen und im Ortsteil Südkirchen zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Gemeinde Nordkirchen liegt bei rund 57 Mio. Euro. Auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen rund 22 Mio. Euro. Das entspricht einer pro-Kopf-Ausgabe von 2.290 Euro. Für die Ortsteile in der Gemeinde Nordkirchen ergeben sich demnach folgende Kaufkraftpotenziale:

**Tabelle 1: Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Nordkirchen**

Ortsteile/Einwohner	einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro
Gemeinde Nordkirchen (10.000 Einwohner)	22,9
Kernort Nordkirchen (4.800 Einwohner)	11,0
Ortsteil Südkirchen (3.200 Einwohner)	7,3
Ortsteil Capelle (1.900 Einwohner)	4,4

Quelle: IFH Retail Consultants, Köln: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial 2015 (Abweichungen durch Rundungen möglich)

Weitere Indikatoren für die Bewertung der Nahversorgungsfunktion sind die Einwohner bezogenen Verkaufsflächenausstattungen und einzelhandelsrelevante Zentralität. Mit Blick auf die

einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung wird in der Gemeinde deutlich, dass die Ausstattung in den Ortsteilen unterschiedlich ausfällt.

**Tabelle 2: Verkaufsflächenausstattung und Zentralitäten**

Ortsteile (Einwohner)	Verkaufsfläche Bestand in m <sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel	Ø Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in m <sup>2</sup>	Umsatz des Einzelhandels in Mio. Euro	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial Mio. Euro	einzelhandelsrelevante Zentralität*
<b>Gemeinde Nordkirchen</b> (10.000 Einwohner)	4.000	0,40	17,5	22,9	0,76
<b>Kernort Nordkirchen</b> (4.800 Einwohner)	2.700	0,56	12,7	11,0	1,15
<b>Ortsteil Südkirchen</b> (3.200 Einwohner)	1.200	0,38	4,5	7,3	0,62
<b>Ortsteil Capelle</b> (1.000 Einwohner)	>100	0,05	0,3	4,4	0,06

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 2015 und eigene Berechnungen.

(Abweichungen durch Rundung möglich); \* durchschnittliche und ortsbezogene Flächenproduktivität NuG Untersuchungsgebiet

In der Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes liegt die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Verglichen mit dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von 0,35 - 0,40 m<sup>2</sup> weist die Gemeinde dementsprechend eine durchschnittliche Ausstattung auf. Der Blick auf den Kernort Nordkirchen – hier liegt die Verkaufsflächenausstattung bei 0,56 m<sup>2</sup> – zeigt sich eine überdurchschnittlich gute Ausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies ist wiederum darauf zurückzuführen, dass in der Vergangenheit nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen zur Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion in dem zentralen Versorgungsbereich Nordkirchens richtigerweise gelenkt und dort konzentriert wurden.

Mit Blick auf den Ortsteil Südkirchen – in dem sich der Vorhabenstandort befindet – errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von 0,38 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Verglichen mit dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert entspricht die Verkaufsflächenausstattung dem Durchschnittswert. Im Ortsteil Capelle, mit einem geringen Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln, liegt die Verkaufsflächenausstattung bei lediglich 0,05 m<sup>2</sup> pro Einwohner, also weit unter dem oben genannten Orientierungswert.

Diese erste Einschätzung spiegelt sich auch in der einzelhandelsrelevanten Zentralität für die untersuchungsrelevante Warengruppe wider.

Im Ortsteil Südkirchen liegt die rechnerische Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei einem Wert von 0,62 (in der Gemeinde Nordkirchen: 0,76). Der Ortsteil Südkirchen kann somit rund zwei Drittel des gesamten Umsatzes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten am Standort binden. Die Zentralität im Ortsteil Capelle liegt nahe Null, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt demzufolge fast ausschließlich außerhalb des Ortsteils. Für den Kernort Nordkirchen errechnet sich eine Zentralität von 1,15, was darauf hindeutet, dass der Einzelhandel – vorrangig im zentralen Versorgungsbereich – Kaufkraft aus der Region binden kann und zudem eine gewisse Versorgungsfunktion für die Ortsteile Südkirchen und Capelle übernimmt.

---

## Kompatibilität mit dem in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde (derzeit in Bearbeitung) ist der Standort des K+K im Ortsteil Südkirchen als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft. Er übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Südkirchen und teilweise auch für den Ortskern Capelle, der heute über ein sehr geringes Nahversorgungsangebot verfügt. Zur Einordnung der geplanten Erweiterung des Lebensmittelanbieters wird die Empfehlung 1 des Einzelhandelskonzeptes herangezogen:

Empfehlung 1 hat zum Ziel, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen ermöglicht sind. Das bedeutet, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im zentralen Versorgungsbereich (Hauptgeschäftsbereich) liegen sollen und nur dann außerhalb des Kernortes Nordkirchen möglich sind, wenn sie vorwiegend der Versorgung des jeweiligen Ortskernes dienen und städtebaulich integriert sind.

Zur Einordnung des Erweiterungsvorhabens in Südkirchen lassen die folgende Prüfkriterien der Empfehlung 1 heranziehen:

Einzelhandelsbetriebe - wie der K+K Lebensmittelmarkt - können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nordkirchen in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen d. h. die sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet dabei nicht überschreitet (Nordkirchen gesamtes Gemeindegebiet, Südkirchen und Capelle jeweils nur die Ortsteile),

*Der K+K Lebensmittelanbieter mit der aktuellen Gesamtverkaufsfläche von 920 m<sup>2</sup> - davon von 800 m<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel - überschreitet die vorhandene sortimentspezifische Kaufkraft in Südkirchen derzeit nicht. Der geschätzte Umsatz des Marktes liegt bei rund 2,64 Mio. Euro. Demgegenüber steht eine sortimentspezifische Kaufkraft in Südkirchen von rund 7,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer Kaufkraftabschöpfungsquote von ca. 35 %. Bei einer Erweiterung des Marktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> (davon rund 1.130 m<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel) errechnet sich bei einer unterstellten leicht höheren Flächenproduktivität für den Gesamtmarkt eine Kaufkraftabschöpfungsquote von ca. 55 %.*

- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und

*Der Standort an der Oberstraße in Südkirchen ist als (teil)integriert einzustufen.*

- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz).

*In einer Distanz von 600 m<sup>2</sup> lebt ein Großteil der Südkirchener Bevölkerung.*

Durch die Erweiterung des bestehenden Betriebs mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich kann die Nahversorgung zukünftig gesichert und verbessert werden. Der Standort liegt zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, übernimmt jedoch im Ortsteil Südkirchen als ergänzender Nahversorgungsstandort im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung eine zentrale Versorgungsfunktion. In der geplanten Größenordnung

kann davon ausgegangen werden, dass die wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet im Bestand nicht gefährdet bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigt werden.

Bereits im Bestand schließt der Standort in städtebaulich (teil)integrierter Lage eine Versorgungslücke im Nahbereich des Ortsteils Südkirchen. Zudem ist davon auszugehen, dass von der geplanten Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen. Zur Überprüfung und Ermittlung einer möglichst verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie der Ermittlung der Distanz des Vorhabens zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eine Möglichkeit zu **Operationalisierung** der genannten Kriterien. Da der Vorhabenstandort im Ortsteil Südkirchen liegt und die Gemeinde lediglich über einen zentralen Versorgungsbereich im Kernort Nordkirchen verfügt, ist eine Distanzbetrachtung zum zentralen Versorgungsbereich nicht erforderlich.

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

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und

*Dies trifft auf den Vorhabenstandort zu. Der Vorhabenstandort liegt zwar am Ortsrand Südkirchens, grenzt jedoch unmittelbar an Wohnsiedlungsbereiche und hat zudem einen räumlichen Bezug zum Kernbereich Südkirchen.*

- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort die sortimentspezifische Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung dabei nicht überschreitet. Für Nordkirchen wird das gesamte Gemeindegebiet und für Südkirchen und Capelle der jeweilige Ortsteil zugrunde gelegt.

*Wie bereits oben dargelegt, überschreitet die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens die sortimentspezifische Kaufkraft im Ortsteil Südkirchen als funktionaler Versorgungsbereich nicht.*

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. In dünn besiedelten oder aufgelockerten Siedlungsbereichen außerhalb des Kernortes mit geringerer Bevölkerungsdichte – dies trifft auch auf Südkirchen zu -, die ansonsten über keine eigenständige Versorgungsstrukturen verfügen, eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Nordkirchens zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Für Südkirchen kann als funktionales Versorgungsgebiet der gesamte Siedlungsbereich Südkirchens angenommen werden.

### Bewertung des Erweiterungsvorhabens in Südkirchen

Wird das Vorhaben in der geplanten Größenordnung von 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche realisiert, ergibt sich ein Verkaufsflächenzuwachs in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 330 m<sup>2</sup>. Ein Vergleich der aktuellen Zentralitäten mit den zukünftigen Zentralitäten – nach der Realisierung des Erweiterungsvorhabens – gibt Aufschluss über mögliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen in der Gemeinde Nordkirchen.

**Tabelle 3: einzelhandelsrelevante Zentralitäten im Vergleich**

Standort	Zentralität	
	aktuell	neu (Erweiterung auf 1.400 m <sup>2</sup> Gesamtver- kaufsfläche)
Gemeinde Nordkirchen	0,76	0,82
Kernort Nordkirchen	1,15	1,15
Ortsteil Südkirchen	0,62	0,81
Ortsteil Capelle	0,06	0,06

Quelle: eigene Berechnung

Wird die Erweiterung des K+K Lebensmittelmarkte in Südkirchen in der geplanten Dimension realisiert, steigen die errechneten Zentralitäten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel leicht an. So errechnet sich für den Ortsteil Südkirchen ein zukünftiger Zentralitätswert von 0,81. Das bedeutet nahezu eine Vollversorgung der Einwohner des Ortsteiles mit Nahrungs- und Genussmittel. Die Kaufkraft, die bisher an anderen Standorten gebunden wurde, kann teilweise wieder zurückgewonnen werden. Darüber hinaus zeigt diese erste Einschätzung, dass mögliche negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen in der Gemeinde Nordkirchen nicht zu erwarten sind.

Auch unter Berücksichtigung aktueller Planungen im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen, die eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.030 m<sup>2</sup> und eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters auf optional 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche beinhalten, sind keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen in der Gemeinde zu erwarten. In diesem Fall erhöht sich der Zentralitätswert für die Gemeinde Nordkirchen auf 0,88 und für den Ortsteil Nordkirchen (mit dem zentralen Versorgungsbereich) auf 1,28. Dennoch steht auch nach einer Erweiterung der Bestandsbetreiber in Nordkirchen und Südkirchen ausreichend Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Nordkirchen zur Verfügung.