

Verträglichkeitsuntersuchung zur Beurteilung eines geplanten Lebensmittel-Supermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum

Im Auftrag von
Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR, Beckum

Durchführung:
ECON-CONSULT
Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche
Beratungsgesellschaft mbH & Co. KG
Gleueler Straße 273, 50935 Köln

Bearbeitung:
Diplom-Geograph Rainer Schmidt-Illguth (Projektleitung)
Diplom-Geograph Oliver Ohm

Köln, im August 2004

Inhaltsverzeichnis

1	AUFGABENSTELLUNG	3
2	BESCHREIBUNG UND ANALYSE DES PLANVORHABENS	4
	2.1 Mikrostandort	4
	2.2 Sortimentsstruktur und Umsatzerwartung des Planvorhabens	6
3	NAHVERSORGUNGSSITUATION IM EINZUGSGEBIET DES PLANVORHABENS	7
	3.1 Potenzielles Einzugsgebiet des Planvorhabens	7
	3.2 Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	8
	3.3 Projektrelevante Angebote in Beckum	10
4	AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS UND GUTACHTERLICHE BEURTEILUNG	14
	4.1 Erwartete Umsatzherkunft und Marktanteile	14
	4.2 Auswirkungen des Planvorhabens	15
	4.3 Schlussfolgerungen	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Sortimentsstruktur und Umsatzschätzung des geplanten „Lebensmittel-Supermarktes“ an der Hammer Straße	6
Tab. 2	Sortimentsbezogene Kaufkraft in der Warengruppe Nahrung- und Genussmittel (NuG) in Beckum und relevanten Nachbarorten	9
Tab. 3	Relevante Wettbewerber des Planvorhabens in Beckum	11
Tab. 4	Erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des geplanten Lebensmittel-Supermarktes bei Lebensmitteln (Prognose)	14
Tab. 5	Umsatzverdrängung des Planvorhabens gegenüber bestehenden Angebotsstandorten	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ansichten des Planstandortes	4
Abb. 2	Bebauungskonzept für den geplanten Standort Cheruskerstraße	5
Abb. 3	Relevante Wettbewerber in Beckum	10
Abb. 4	Ansichten ausgewählter Wettbewerber in Beckum	13

1 Aufgabenstellung

Auf dem Eckgrundstück Hammer Straße/ Sachsenstraße/ Cheruskerstraße im Südwesten von Beckum soll auf der Fläche eines ehemaligen Baustoffhandels ein Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² realisiert werden. Da dieser Standort derzeit als Mischgebiet ausgewiesen ist, wird die Umwidmung in ein SO-Gebiet und damit eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung des Vorhabens notwendig.

ECON-CONSULT wurde beauftragt, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur in Beckum und den relevanten Nachbargemeinden aufzuzeigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Die Stellungnahme basiert auf folgenden Grundlagen:

- Erhebung der projektrelevanten Nahrungs- und Genussmittelanbieter mit Verkaufsflächen und Umsatzleistungen. Die Erhebung wurde im Juli 2004 durchgeführt.
- Einbindung bekannter Einzelhandelsplanungen mit Auswirkungen auf die Nahversorgung in Beckum.
- Ermittlung des projektrelevanten Kaufkraftpotenziales (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) im Untersuchungsraum. Dabei wurde auf die aktuellen Kaufkraftdaten der GfK, Nürnberg, zurückgegriffen.

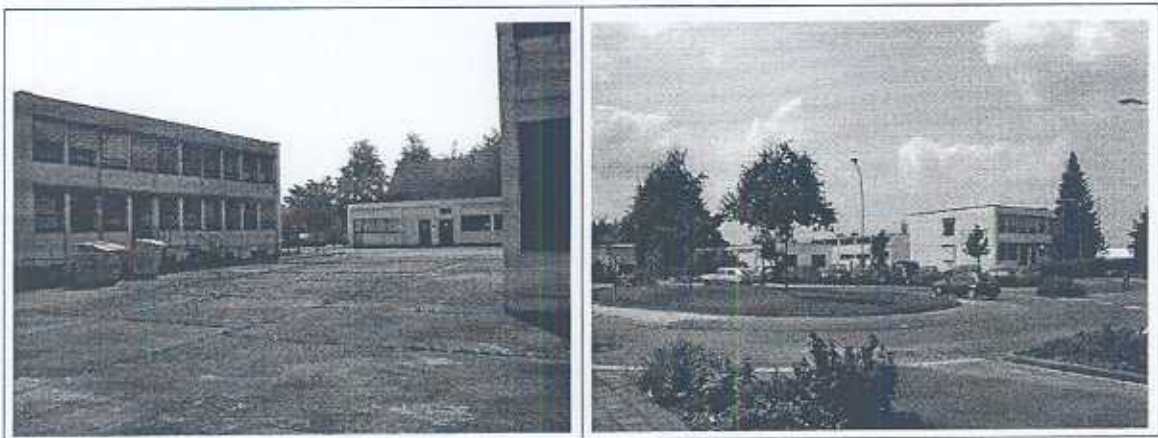
2 Beschreibung und Analyse des Planvorhabens

2.1 Mikrostandort

Der Planstandort befindet sich im Südwesten des Siedlungsschwerpunktes Beckum auf einem Eckgrundstück an der Verkehrsachse B 61 (Hammer Straße), von der es südlich begrenzt wird. Südwestlich befinden sich die Parkplätze für die hier bereits bestehenden Märkte, nördlich grenzen die Sachsenstraße und die Cheruskerstraße an das Grundstück.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Lebensmittel-Supermarkt angesiedelten Mitbewerber sind ein ALDI-Lebensmittel-Discountmarkt, eine Bäckerei sowie ein Getränkemarkt. Darüber hinaus ist hier noch ein HAGEBAU- Bau- und Heimwerkermarkt ansässig. Der geplante Lebensmittel-Supermarkt soll auf der Fläche eines ehemaligen Baustoffhandels realisiert werden. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude sollen zu diesem Zweck abgerissen werden. Eine im Plangebiet vorhandene Umspannstation muss abgebaut und in das geplante Gebäude integriert oder an anderer Stelle neu errichtet werden. Laut Aussage der Auftraggeber ist dies in Abstimmung mit dem Versorgungsträger möglich. Eine nordöstlich an das Plangebiet anschließende Grünfläche mit Bodendenkmälern soll in die Vorplatzgestaltung am Kreisverkehr mit einbezogen werden.

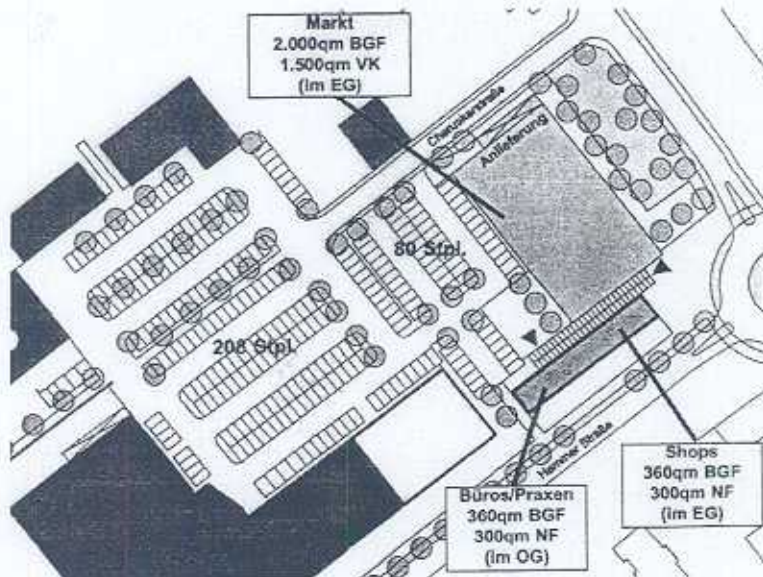
Abb. 1 Ansichten des Planstandortes



Quelle: ECON-CONSULT

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt nach Realisierung des Planprojektes über einen Kreisverkehr von der Hammer Straße über die Sachsenstraße und Cheruskerstraße, in die die neu gestaltete Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums mündet (vgl. Abb. 2).

Abb. 2 Bebauungskonzept für den geplanten Standort Cheruserkerstraße



Quelle: Planungsbüro Drees & Huesemann, Bielefeld

Nach Aussage des Planungsbüros Drees & Huesemann, Bielefeld, ist durch den Ausbau des Kreisverkehrs Hammer Straße die Erschließung des Nahversorgungszentrums gesichert. Die vorhandenen wie die geplanten Stellflächen sollen miteinander verbunden und zu einem Parkplatz für das gesamte Einzelhandelszentrum zusammengeschlossen werden (Bei Realisierung der in Abb. 2 dargestellten Planvariante insgesamt rd. 300 Parkplätze).

Der Standort profitiert darüber hinaus durch seine Sichtbeziehungen zur Bundesstraße 61 als Anbindung an die südwestlich gelegenen Ortschaften Dolberg (Ahlen) und die Nachbarstadt Hamm.

2.2 Sortimentsstruktur und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Das Planobjekt am Standort Hammer Straße soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² erhalten. Durch die Errichtung eines neuen Lebensmittel-Marktes an dieser Stelle soll die Nahversorgung für den Süden von Beckum abgesichert werden. Allerdings wird durch die Verbundlage mit dem bereits bestehenden ALDI-Discountmarkt und Getränkemarkt sowie dem HAGEBAU-Markt nach vollständig vollzogenem Markteintritt mit Synergieeffekten zu rechnen sein und auch Kaufkraft von außerhalb des Nahbereichs gebunden werden.

Im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern¹ geht ECON-CONSULT in der vorliegenden Untersuchung von einem zu erwartenden Umsatz von rund 5,9 Mio. €, wovon rund 5,3 Mio. € oder etwa 90 % auf die Sortimentsschwerpunkte Lebensmittel und Getränke entfallen würden.

Tab. 1 Sortimentsstruktur und Umsatzschätzung des geplanten „Lebensmittel-Supermarktes“ an der Hammer Straße

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatzerwartung
Nahrungs- und Genussmittel	1.200 m ²	5,3 Mio. €
Drogerieartikel/Haushaltswaren	150 m ²	0,3 Mio. €
Sonstige Sortimente („Nonfood“)	150 m ²	0,3 Mio. €
Gesamt	1.500 m²	5,9 Mio. €

Quelle: eigene Schätzungen / EHI 2003

¹ Quelle: Handel aktuell 2003, EHI Köln, Demnach erreichen Supermärkte in der hier geplanten Größenordnung eine durchschnittliche Flächenleistung von 3.958 € je m² Verkaufsfläche.

3 Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens

3.1 Potenzielles Einzugsgebiet des Planvorhabens

Die Gesamtstadt Beckum mit ihren rund 38.000 Einwohnern besteht aus den vier Ortsteilen Beckum, Neubeckum, Roland und Vellern. Dabei stellt der Ortsteil Beckum mit seinen rund 25.000 Einwohnern (Einwohneranteil etwa 65 %) den Kernort dar, hier befindet sich neben einer Reihe großflächiger Lebensmittelanbieter eine Fußgängerzone mit Anbietern des mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Ortsteile Neubeckum, Roland und Vellern liegen nördlich von Beckum. Dabei weist Neubeckum mit seinen knapp 11.000 Einwohnern einen Einwohneranteil von etwa 29 % auf, die Einwohneranteile in den beiden sehr viel kleineren Ortsteilen Roland und Vellern liegen bei jeweils nur etwa 3 %.

Der geplante Lebensmittel-Supermarkt ist aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur als klassischer Nahversorger zu bewerten. Es wird daher ein **Kerneinzugsgebiet** definiert, das den **fußläufigen Nahbereich sowie den umliegenden Ortsteil Beckum** umfasst. Aus den nördlichen Beckumer Ortsteilen Neubeckum, Roland und Vellern werden voraussichtlich nur geringe Kundenanteile gebunden, da Nahversorgungszentren bzw. Lebensmittel-Supermärkte vergleichbarer Größe und Sortimentsstruktur auch direkt vor Ort vorhanden sind.

Ein **ergänzendes Einzugsgebiet** lässt sich für die vorliegende Untersuchung demnach über das Kerneinzugsgebiet hinaus vor allem in **südliche Richtung** ausweiten. Die Ortschaften südlich von Beckum sind ländlich-dörflicher Struktur, ausgeprägte Nahversorgungszentren finden sich wieder in den entfernteren Städten Ahlen, Hamm und Soest. Eine Einkaufsorientierung aus den südlich gelegenen Ortschaften auch in Richtung Beckum ist demnach realistisch. Nennenswerte Kundenanteile werden sich nach Einschätzung durch ECON-CONSULT hier vor allem aus dem Lippetaler Ortsteil **Lippborg** sowie dem Ahlener Ortsteil **Dolberg** nach Beckum orientieren. Die Ortschaften sind durch die B 475 bzw. die B 61 sehr gut an Beckum angebunden.

ECON-CONSULT hat am 22.07.2004 auf dem Gelände des Einkaufszentrums Cheruskerstraße eine Kundenwohnorterhebung durchgeführt. Insgesamt wurden 130 Kunden nach ihren Wohnorten gefragt. Dabei konnten die ersten Einschätzungen tendenziell bestätigt werden: Ein Anteil von 75 % der Befragten gab an, aus dem Stadtteil Beckum zu stammen, weitere 6 % aus den drei übrigen Beckumer Stadtteilen Neubeckum, Roland und Vellern. Weitere Anteile stammen aus Ahlen (4 %) und Lippetal (9 %) sowie sonstigen Gemeinden außerhalb von Beckum.

Zusammenfassend ist für das hier zu bewertende Planvorhaben von einem Kerneinzugsgebiet auszugehen, das sich in erster Linie auf die Wohnbereiche im südlichen und südwestlichen Beckum erstreckt und nicht wesentlich über den Stadtteil Beckum

hinaus geht. Es handelt sich bei dem Planobjekt um einen primär nahversorgungsrelevanten Anbieter.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sind die Nachbargemeinden (z.B. Oelde, Enningerloh oder Ahlen) mit ihren Nahversorgungszentren nur eingeschränkt relevant. Die relativ großen Zeitdistanzen zwischen den Wohnorten und dem Planstandort und das Vorhandensein vergleichbarer Angebote in Wohnungsnähe begrenzen die Bereitschaft zu einer Einkaufsfahrt für nahversorgungsrelevante Waren voraussichtlich deutlich. Ausnahme sind hier die bereits angesprochenen Ortschaften Lippborg und Dolberg.

Das Planvorhaben erscheint aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur wenig geeignet, selbst eine nennenswerte Nachfrage von außerhalb des Gemeindegebietes zu erzeugen. Allerdings ist aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung durch die direkte Lage an der überörtlichen Verkehrsachse B 61 von „Mitnahmeeffekten“ insbesondere durch Berufspendler auszugehen. **Positive Synergieeffekte** sind nach Einschätzung durch ECON-CONSULT zusätzlich aufgrund der **Verbundlage** mit einem Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter (HAGEBAU) zu erwarten.

3.2 Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales werden die Privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren.² Von den Privaten Verbrauchsausgaben im Bundesgebiet waren für das Jahr 2003 pro Kopf insgesamt 5.212 € einzelhandelsrelevant.³ Für die im Untersuchungszusammenhang hauptsächlich relevante Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ stehen im Bundesdurchschnitt pro Kopf 1.843 € zur Verfügung.

Neben der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer, die einen Durchschnittswert über alle Warengruppen hinweg darstellt, werden von der GfK, Nürnberg, auch **sortimentspezifische Kennziffern** ermittelt, um die Besonderheiten im Ausgabeverhalten bei einzelnen Warengruppen zu berücksichtigen. Legt man diese Kenndaten zu Grunde, können die teilraumspezifischen Verbrauchsausgaben und die Kaufkraftvolumina ermittelt werden.

Wie Tab. 2 illustriert, liegt das Kaufkraftniveau bei Lebensmitteln in Beckum mit einem Index von 96,4 rund 4 % unter dem Bundesdurchschnitt. Somit stehen jedem Konsumenten im Durchschnitt 1.777 € für die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ zur Verfügung. Für das Kerneinzugsgebiet Beckum errechnet sich ein Einwohnerpotenzial von 24.995 Einwohnern und daraus eine Lebensmittelkaufkraft in Höhe von 44,4 Mio. €. Innerhalb der Gesamtstadt Beckum errechnet sich so ein Kaufkraftpotenzial von etwa 68 Mio. €.

² Gemäß Basiszahlen zur Berechnung regionaler Absatzkennziffern, GfK, Nürnberg, aktuell verfügbar sind Zahlen für das Jahr 2003.

³ Quelle: GfK, Nürnberg; unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt; ohne die Ausgabenanteile, die von den gesetzlichen und privaten Krankenkassen für Arzneimittel und Sanitätsartikel erstattet werden.

Tab. 2 Sortimentbezogene Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Beckum und relevanten Nachbarorten

Teilraum	Einwohner 2003	Sortiments- spezifische Kaufkraft- kennziffer	Verbrauchs- ausgaben pro Kopf	Kaufkraft potenzial NuG in Mio. €
Beckum	24.995			44,4
Kerneinzugsgebiet	24.995			44,4
Neubeckum	10.775	96,4	1.777	19,2
Roland	1.116			2,0
Vellern	1.195			2,1
Beckum gesamt	38.081			67,7
Lippetal-Lippborg	3.329	85,6	1.548	5,2
Ahlen-Dolberg	3.346	89,0	1.640	5,5
Nachbarorte gesamt	6.675			10,7

Quelle: Stadt Beckum; GfK, Nürnberg

3.3 Projektrelevante Angebote in Beckum

Abb. 3 und Tab. 3 zeigen die nach Einschätzung von ECON-CONSULT für die Bewertung des geplanten Einkaufszentrums relevanten Wettbewerbsstandorte und Anbieter.

Die nächstgelegenen Wettbewerber des geplanten Lebensmittel-Supermarktes sind die am Verbundstandort bereits ansässigen Lebensmittelanbieter ALDI, ein Getränkemarkt sowie eine Bäckerei mit Bistro. Darüber hinaus finden sich im südwestlichen Beckum ein PLUS-Discountmarkt und ein MINIPREIS-Supermarkt mit angeschlossenen Getränkemarkt an der Hammer Straße.

Abb. 3 Relevante Wettbewerber in Beckum



Quelle: Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, eigene Kartographie

In Randlage zum Hauptgeschäftsbereich der Beckumer Innenstadt ist in der Oststraße ein EDEKA-Aktiv-Markt angesiedelt. Die übrigen wichtigen Wettbewerber befinden sich in Solitärlagen. Dies sind im Einzelnen ein ALDI-Discountmarkt in der Lippstraße, ein LIDL-Discountmarkt in der Sternstraße, ein K & K-Markt an der Vorhelmer Straße sowie ein REWE-Center und ein PLUS-Discountmarkt an der Neubeckumer Straße. Am Standort Daimlerring im Nordosten des Ortsteiles Beckum sind innerhalb eines durch Gewerbe- und

Industrieflächen geprägten Gebietes ein Kaufland-SB-Warenhaus (ehemals FAMILA, VKF rund 5.000 m²) und ein ALDI-Discountmarkt, ergänzt durch Fachmärkte anderer Sortimentsbereiche (Deichmann, Schlecker), angesiedelt.

Tab. 3 Relevante Wettbewerber des Planvorhabens in Beckum

Name	Betriebsform	Straße	Verkaufs- fläche in m ²	Gesamt- Umsatz in Mio. €	Davon NuG- Umsatz in Mio. €
Beckum (Nahbereich)					
Kaufland (Neueröffnung im Sept. 2004)	SB-Warenhaus	Grevenbrede	6.000	24,0	15,6
Kaufland	SB-Warenhaus	Daimlerring	5.000	17,5	11,4
Aldi	Discounter	Daimlerring	800	5,8	4,9
Aldi	Discounter	Cheruskerstraße	800	5,8	4,9
Minipreis	Supermarkt	Hammer Straße	1.200	4,6	4,3
Aldi	Discounter	Lippeweg	600	4,4	3,7
E-Aktiv	Supermarkt	Oststraße	1.100	4,3	3,9
Rewe-Center	Supermarkt	Neubeckumer Straße	1.100	4,3	3,9
Lidl	Discounter	Sternstraße	800	4,3	3,7
K&K	Supermarkt	Vorhelmer Straße	970	3,7	3,3
Plus	Discounter	Neubeckumer Straße	700	2,8	2,4
Plus	Discounter	Hammer Straße	630	2,5	2,2
Summe:				84,2	64,1
Neubeckum/ Roland/ Vellern					
Aldi	Discounter	Haselnussweg	800	5,8	4,9
Lidl	Discounter	Mark I	700	3,8	3,2
K & K	Supermarkt	Hauptstraße	800	3,0	2,7
Plus	Discounter	Breslauer Straße	600	2,5	2,1
HL-Markt	Supermarkt	Hauptstraße	500	2,3	2,0
Summe:				17,4	14,9

Quelle: eigene Erhebungen, EHI, Tradedimensions

Ein weiterer großflächiger Anbieter in Soliturlage entsteht derzeit im Bereich „Grevenbrede“ an der Neubeckumer Straße nördlich des Wasserwerkes. Neben einem Bau- und Heimwer-

kermarkt wird hier ein zusätzliches KAUFLAND-SB-Warenhaus (geplante Gesamtverkaufsfläche 6.000 m²) errichtet, die Eröffnung ist für September 2004 geplant. Zum Zeitpunkt der Eröffnung des zu bewertenden Planvorhabens wird der Markteintritt dieses Wettbewerbers bereits vollzogen sein, er wird daher in die Betrachtungen mit einbezogen.

Die Innenstadt des Stadtteiles Beckum verfügt über einen breiten Geschäftsbesatz. Hier ist der bereits erwähnte EDEKA-Aktiv-Markt ansässig, begleitet von einer Reihe Ladenhandwerksbetrieben und kleineren Lebensmittel-Fachgeschäften (z.B. ein arabischer Lebensmittelmarkt, zwei Reformhäuser). Daneben werden insbesondere innerhalb der Fußgängerzone Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfes angeboten.

Weitere Anbieter sind im Ortsteil Neubeckum ansässig. Dies sind im Einzelnen ein K & K Supermarkt und ein HL-Supermarkt in der Hauptstraße, ein LIDL-Discountmarkt in der „Mark I“, ein PLUS-Discountmarkt in der Breslauer Straße sowie ein weiterer ALDI-Discountmarkt am Haselnussweg. Der Stadtteil Neubeckum verfügt ebenfalls über einen gewachsenen Versorgungsbereich mit Ladenhandwerk im Ortskern.

In den beiden kleineren Ortsteilen Roland und Vellern westlich und östlich von Neubeckum sind keine weiteren im Rahmen der Untersuchung relevanten Wettbewerber angesiedelt.

Der geschätzte Gesamtumsatz der hier dargestellten Märkte in Beckum (Kerneinzugsgebiet) liegt mit etwa 64 Mio. € für das Segment Nahrungs- und Genussmittel etwa 20 Mio. € über dem für diesen Teilraum ermittelten sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial von rund 44 Mio. € (vgl. Tab. 2).

Weitere großflächige Lebensmittel-Anbieter außerhalb befinden sich vor allem im Mittelzentrum Hamm, in Ahlen und Soest sowie den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden Enningerloh und Oelde. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung relevant sind die Lebensmittel-Anbieter in den Ortschaften Dolberg (Ahlen) und Lippborg (Lippetal). In beiden Ortschaften ist jeweils ein REWE-AWA-Center ansässig. Darüber hinaus liegen die Nachbargemeinden nicht mehr innerhalb des Einzugsbereiches des geplanten Lebensmittel-Supermarktes.

Abb. 4 Ansichten ausgewählter Wettbewerber in Beckum



Supermarkt MINIPREIS

Beckum, Ortsteil Beckum, Hammer Straße



Supermarkt EDEKA-Aktiv

Beckum, Ortsteil Beckum, Oststraße



Supermarkt K & K

Beckum, Ortsteil Beckum, Vorhelmer Straße

Quelle: ECON-CONSULT

4 Auswirkungen des Planvorhabens und gutachterliche Beurteilung

4.1 Erwartete Umsatzherkunft und Marktanteile

Nach Einschätzung von ECON-CONSULT wird der mit 75 % weitaus größte Umsatzanteil des geplanten Lebensmittel-Supermarktes aus dem definierten Kerneinzugsgebiet kommen. Ein Anteil von etwa 5 % wird zusätzlich aus den benachbarten Beckumer Ortsteilen rekrutiert. Jeweils etwa 5 % werden aus den Ortschaften Lippborg und Dolberg stammen.

Aus dieser Prognose ergibt sich, dass der geplante Markt in seinem Kerneinzugsgebiet einen Marktanteil von max. 10 % erreichen dürfte, im übrigen Beckum nur etwa 1 %. In den beiden Ortschaften Lippborg und Dolberg ist mit einem Marktanteil von jeweils etwa 6 % zu rechnen. In den weiteren benachbarten Gebieten dürfte das Planprojekt nur noch eine untergeordnete Rolle spielen.

Tab. 4 Erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des geplanten Lebensmittel-Supermarktes bei Lebensmitteln (Prognose)

Kunden-Herkunftsort	Erwartete Kundenanteile	Umsatzanteil „NuG“	Kaufkraftpotenzial NuG	Erwartete Kaufkraftbindung bei „NuG“
	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Beckum	75 %	4,0	44,4	10 %
Beckum, übrige Ortsteile	5 %	0,3	23,3	1 %
Lippborg (zu Lippetal)	5 %	0,3	5,2	6 %
Dolberg (zu Ahlen)	5 %	0,3	5,5	6 %
Sonstige Orte	10 %	0,4	---	---
Gesamt	100 %	5,3		

Quelle: Eigene Schätzungen

4.2 Auswirkungen des Planvorhabens

Aus der Neuansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters könnten sich grundsätzlich dann negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Nahversorgung in Beckum ergeben, wenn es zu erheblichen, über das Maß des hinzunehmenden Wettbewerbs hinausgehenden Umsatzverlagerungseffekten käme.

Ausgehend von der zuvor dargestellten Abgrenzung des Einzugsgebietes und der erwarteten Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln/Getränken, stellt sich daher die Frage, zu Lasten welcher Wettbewerber bzw. Standorte der erwartete Mehrumsatz von rund 5,3 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich gehen wird.

Tab. 5 Umsatzverdrängung des Planvorhabens gegenüber bestehenden Angebotsstandorten

Anbieter	Heutiger NuG-Umsatz in Mio. €	Erwarteter Umsatzverlust	
		in Mio. €	in %
KAUFLAND, Grevenbrede	15,6	1,1	7 %
KAUFLAND, Daimlerring	11,4	1,0	9 %
EDEKA-Aktiv-Markt, Oststraße	3,9	0,4	10 %
MINIPREIS, Hammer Straße	4,2	0,4	10 %
ALDI, Cheruskerstraße	4,9	0,3	6 %
REWE-Center, Neubeckumer Straße	3,9	0,2	5 %
K & K, Vorhelmer Straße	3,3	0,2	6 %
Sonstige Anbieter in Beckum	31,8	0,4	3 %
Anbieter in Nachbargemeinden	---	1,3	---
Gesamt	---	5,3	---

Quelle: eigene Berechnungen

Nach Einschätzung von ECON-CONSULT stellt sich die Situation folgendermaßen dar (vgl. Tab. 5):

- Zunächst wird die Orientierung der Einwohner aus Beckum, insbesondere der Einwohner des südlichen Kernortes, auf andere Anbieter zurückgehen. Betroffen sind davon vor allem die im Hinblick auf Sortimentsstruktur und Verkaufsfläche am ehesten vergleichbaren Wettbewerber. Dies sind der MINIPREIS in der Hammer Straße und der in der Beckumer Innenstadt ansässige EDEKA-Aktiv-Markt (Oststraße), deren Einzugsgebiete sich aufgrund ihrer Lage mit dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden würden. Der Gesamteffekt dürfte bei jeweils rd. 0,4 Mio. € (jeweils etwa 10 %) liegen.

Umsatzverlagerungen in solchen Größenordnungen gefährden die betreffenden Standorte jedoch nicht.

- Darüber hinaus werden die im nördlichen Beckum ansässigen Supermärkte K & K und REWE mitbetroffen. Hier ist ein Umsatzverlagerungseffekt von jeweils etwa 0,2 Mio. € (etwa 6 , bzw. 5 %) als realistisch anzusehen. Eine Gefährdung der Anbieter ist jedoch auszuschließen. Ebenso ist der in direkter Nachbarschaft des Planobjektes angesiedelte ALDI-Discountmarkt geringfügig betroffen. Ein anzunehmender Verlagerungseffekt von 0,2 - 0,3 Mio. € (rund 6 %) würde den Betreiber jedoch nicht zur Aufgabe des Standortes zwingen.
- Für die im Beckumer Süden und der Innenstadt ansässigen Lebensmittel-Discounter PLUS (Hammer Straße), ALDI (Lippweg) und LIDL (Sternstraße) sowie die nördlich der Innenstadt angesiedelten Discounter ALDI (Daimlerring) und PLUS (Neubeckumer Straße) werden folgende Effekte angenommen: Voraussichtlich werden sich nur relativ wenige Stammkunden dieser Anbieter infolge des neuen Wettbewerbers an der Cheruskerstraße beim Einkaufsverhalten umorientieren. Folglich sind hier nur geringe Umsatzeinbußen zu befürchten. Insgesamt dürften die Umsätze dort um jeweils rund 0,1 Mio. € zurückgehen (rd. 3 %).
- Die beiden KAUFLAND-SB-Warenhäuser werden ebenfalls von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Nach Einschätzungen von ECON-CONSULT werden diese hier bei jeweils etwa 1 Mio. € liegen und somit in einer Größenordnung, die keinem der beiden Märkte gefährlich werden könnte (jeweils knapp unter 10 %).
- Nur unwesentlich betroffen dürften die Anbieter im Ortsteil Neubeckum sein, da diese Wettbewerber überwiegend als Nahversorger fungieren und kaum damit zu rechnen ist, dass eine Umorientierung der Kunden auf das Planvorhaben stattfindet.
- Der aus den Nachbarorten Lippborg und Dolberg abgezogene Umsatz liegt jeweils bei rund 0,3 Mio. €. Die dadurch potenziell betroffenen Mitbewerber haben nicht mit existenzgefährdenden Umsatzeinbußen zu rechnen.
- Im Saldo ergibt sich, dass etwa 80 % des zu erwartenden Umsatzes mit Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von rd. 5,3 Mio. € zu Lasten bestehender Anbieter in Beckum gehen, während der Rest zu Lasten von Anbietern in Konkurrenzstandorten generiert würde. Im Realisierungsfall würde es in Beckum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel somit zu einer Umsatzerhöhung von etwa 1,3 Mio. € kommen.

4.3 Schlussfolgerungen

(1) Die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass von der Ansiedlung eines Supermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Entwicklung der Beckumer Innenstadt oder anderer gewachsener Versorgungsbereiche ausgehen würden.

(2) Von den in integrierten Lagen ansässigen Betrieben würde der am Rand des Hauptgeschäftsbereiches in der Beckumer Innenstadt gelegene EDEKA-Aktiv-Markt am stärksten tangiert, bei Umsatzeinbußen von maximal 10 % können jedoch Verluste in existenzbedrohender Größenordnung auch für diesen Standort ausgeschlossen werden.

(3) Ebenfalls ist auszuschließen, dass die vom Planprojekt induzierten Umsatzverlagerungseffekte Beeinträchtigungen der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet zur Folge hätten.

(4) Die Nahversorgung im Südwesten von Beckum würde durch die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters an einem aus Betreibersicht attraktiven Standort (Synergieeffekte durch ALDI und HAGEBAU) gestärkt und abgesichert. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung eines zusätzlichen KAUFLAND-SB-Warenhauses im Beckumer Norden und ein dadurch entstehendes „Nord-Süd-Gefälle“ als ausgleichender Faktor positiv zu bewerten.