

Gutachterliche Untersuchung für die Gemeinde Anröchte 2026



Tragfähigkeitsüberprüfung für einen weiteren Lebensmittelmarkt

Abgrenzungsvorschlag des zentralen Versorgungsbereichs

Potenzielle Ansiedlungsflächen im Kernort



**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

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@juncker-kruse.de

Präsentation im Planungs-,
Umwelt- und Bauausschuss
24. Februar 2026

Inhalte

- 1 Methodik
- 2 Angebotssituation in Anröchte
- 3 Perspektiven des Anröchter Einzelhandels (Nahrungs- und Genussmittel)
Tragfähigkeitsprüfung für einen weiteren Lebensmittelmarkt
- 4 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs - Vorschlag
- 5 Potenzialflächen für einen weiteren Lebensmittelmarkt im Kernort
- 6 Weiteres Vorgehen

Methodisches Vorgehen

Erhebungsmethode

- Flächendeckende Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe mit der **Warengruppe/dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** im gesamten Gemeindegebiet im Januar 2026 mit
 - Lage (Adresse, Ortsteil)
 - Lagekriterium (zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte Lage oder städtebaulich nicht integrierte Lage)
 - Gesamtverkaufsfläche
- Differenzierte Erfassung der geführten weiteren Sortimentsgruppen


**kurzfristiger
Bedarf**

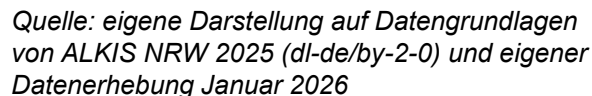
**mittelfristiger
Bedarf**

**langfristiger
Bedarf**

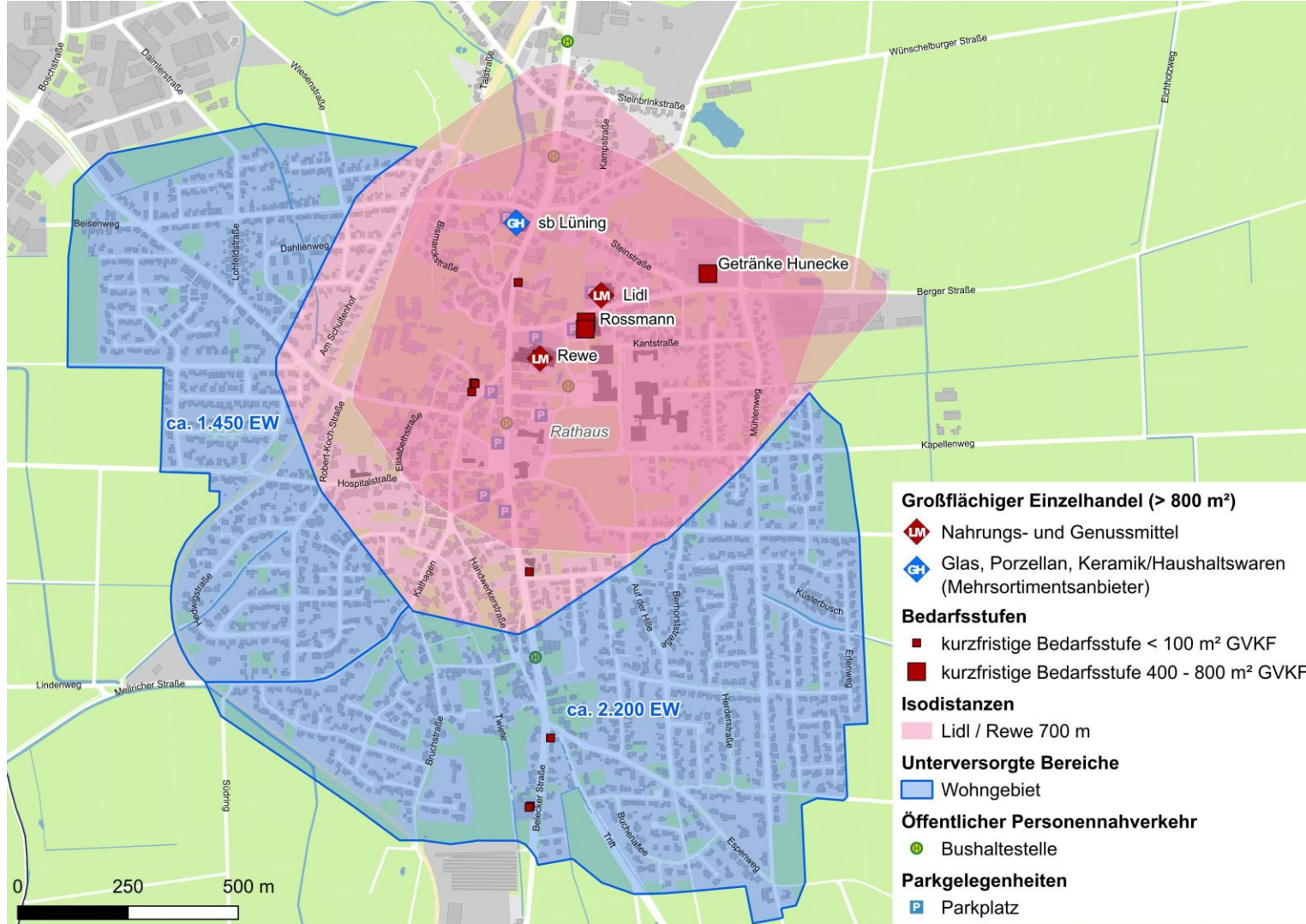
Warengruppen
Nahrungs- und Genussmittel
Blumen (Indoor) / Zoo
Gesundheit und Körperpflege
Papier/Büroartikel/Schreibwaren (PBS) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>
Bekleidung / Textilien
Schuhe / Lederwaren
Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel
Sport und Freizeit
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>
Wohneinrichtung
Möbel
Elektro / Leuchten
Elektronik / Multimedia
medizinische und orthopädische Artikel
Uhren / Schmuck
Baumarktsortimente
Gartenmarktsortimente
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>
Sonstige

Angebotssituation in Anröchte

- 22 Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel gemeindeweit (zum Erhebungszeitpunkt)
- Davon 17 im Kernort Anröchte
- Davon zehn im Zentrum (ZVB), zwei großflächige Anbieter (Lidl und Rewe)
- Keine größeren Betriebe außerhalb des Kernortes
- 3.800 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel



Angebotsituation in Anröchte – fußläufige Einzugsbereiche der großflächigen Lebensmittelmärkte und räumlich unterversorgte Gebiete



- Aus räumlicher Sicht unterversorgte Siedlungsbereiche westlich und südlich des Zentrums (EW aus dem Zensus 2022)

Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen von ALKIS NRW 2025 (dl-de/by-2-0) und eigener Datenerhebung Januar 2026

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

- Bevölkerung: 11.000 Einwohner
(Quelle: Gemeinde Anröchte, Ordnungs- und Sozialamt, Stand: 31.12.2025)
- einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer: 100,2
(Quelle: IFH Retail Consultants Köln, 2024)



Warengruppe	Pro-Kopf-Kaufkraft in Euro	absolut (in Mio. Euro)	Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.989	32,9	46,8
Blumen (Indoor) / Zoo	115	1,3	1,8
Gesundheit und Körperpflege	451	5,0	7,1
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	165	1,8	2,6
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.719	40,9	58,2
Bekleidung / Textilien	296	3,3	4,7
Schuhe / Lederwaren	82	0,9	1,3
GPK / Haushaltswaren	104	1,1	1,6
Spielwaren / Hobbyartikel	77	0,8	1,1
Sport und Freizeit	193	2,1	3,0
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	752	8,3	11,8
Wohneinrichtung	125	1,4	2,0
Möbel	374	4,1	5,8
Elektro / Leuchten	129	1,4	2,0
Elektronik / Multimedia	302	3,3	4,7
Medizinische und orthopädische Art.	87	1,0	1,4
Uhren / Schmuck	66	0,7	1,0
Baumarktsortimente	466	5,1	7,3
Gartenmarktsortimente	112	1,2	1,7
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.661	18,3	26,0
Gesamt (inkl. Sonstiges)	6.395	70,3	100

Perspektiven des Anröchter Einzelhandels (Nahrungs- und Genussmittel)

Entwicklungsspielräume in Anröchte

- *Entwicklungsbestimmende Faktoren* -

- **Raumordnerische Versorgungsfunktion der Gemeinde Anröchte als Grundzentrum**
(31.12.2025: 11.000 Einwohner davon rd. 6.900 im Kernort; neun weitere Ortsteile mit jeweils unter 1.000 Einwohner)

- **Bevölkerungsprognose bis 2040**

Quelle: <https://www.kreis-soest.de/statistik/bevoelkerung/bevoelkerung/bevoelkerungsprognose>

Basisjahr 2025:

Die Bevölkerung der Gemeinde wird in den nächsten Jahren im Durchschnitt um 1,64 Prozent pro Jahr schrumpfen. Ab 2034 mit einer höheren Dynamik.

Entwicklungsspielräume in Anröchte

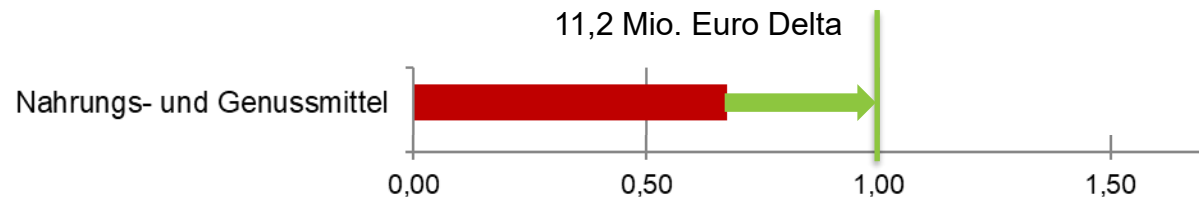
Entwicklungsbestimmende Faktoren

- **Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsätze / Flächenproduktivitäten**
Vorwiegend stagnierend, tendenziell ansteigend
- **Entwicklung der privaten Verbrauchsausgaben**
Jährlich (leicht) steigende Konsumausgaben
- **(Noch) nicht relevanter Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**

**Faktoren
unterliegen Schwankungen
(Energiekrise, Inflation, Krieg)**

Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Kaufkraft stationärer Einzelhandel)

Warengruppe	Verkaufs- fläche	Umsatz (in Mio. €)	Kaufkraft (in Mio. €)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	3.750	21,7	32,9	0,66



Eine Zentralität von 1 bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Umsatz zu Kaufkraft und kennzeichnet eine „idealtypische“ Vollversorgung im Gemeindegebiet.

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, Januar 2026; Kaufkraft: IFH Retail Consultants Köln, 2024

- In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich **rechnerisch nachfrageseitiger Entwicklungsspielraum** für einen weiteren (auch großflächigen und zukunftsfähigen) Lebensmittelmarkt
- Selbst unter der Voraussetzung dass sich einzelne Märkte, die heute nicht mehr über zeitgemäße Verkaufsflächengrößen verfügen (insb. Lidl) wettbewerblich neu aufstellen, ist ein dritter Lebensmittelmarkt rechnerisch möglich und darstellbar
- **Aber:** Ein dritter Lebensmittelmarkt ist nicht zwingend nötig/erforderlich, um die Anröchter Bevölkerung adäquat mit Lebensmitteln zu versorgen
- Derzeit leisten ein LM-Discounter und ein LM-Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich die Versorgung

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs - Vorschlag

Ein zentraler Versorgungsbereich...

... ist ein räumlich abgrenzbarer Bereich.

... setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus.

... hat eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion.

... ist in der Regel multifunktional (z. B. Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur etc.).

... ergibt sich aus

- konkreten planerischen Festlegungen (z.B. Bauleitplänen, Raumordnungsplänen)
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) sind zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen!

Die Festlegung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs erfordert...

... eine nachvollziehbare **städtebauliche Begründung** unter **Berücksichtigung der individuellen örtlichen Verhältnisse!**

... eine hinsichtlich Größe und Angebotsspektrum **ausreichende Angebotsausstattung** (bzw. eine realistische entsprechende Entwicklungsperspektive), um die (über den Nahbereich hinaus gehende) Versorgungsfunktion erfüllen zu können!

Abgrenzungskriterien

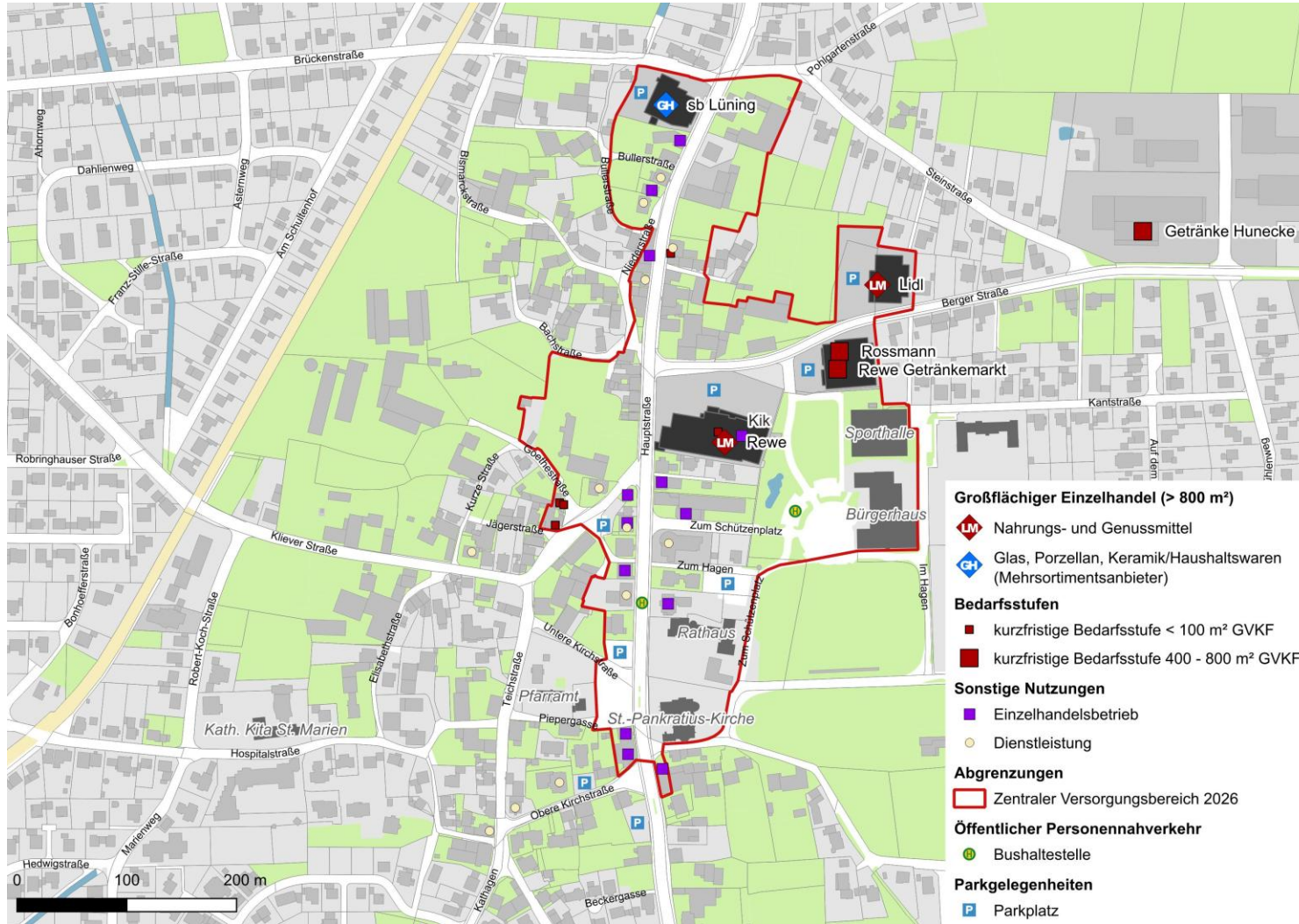
Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer: Autokunden, ÖPNV-Nutzer, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen
- Ladengestaltung und -präsentation

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage (ohne Barrieren oder Zäsuren)
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern - Abgrenzungsvorschlag



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen von ALKIS NRW 2025 (dl-de/by-2-0) und eigener Datenerhebung Januar 2026

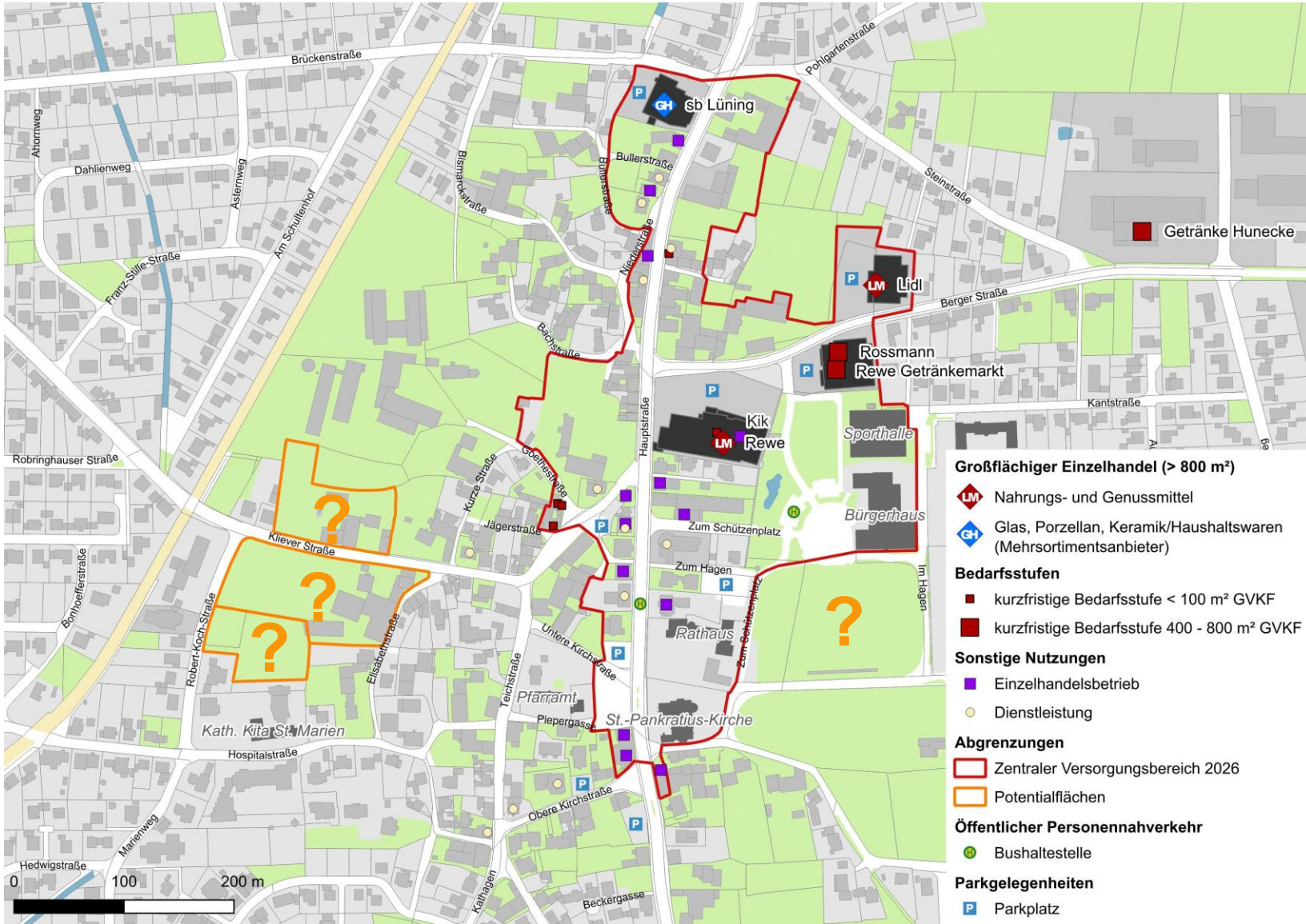
Potenzialflächen im Kernort

Übersicht über die Lage der Potenzialflächen im Kernort



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen von ALKIS NRW 2025 (dl-de/by-2-0) und eigener Datenerhebung Januar 2026

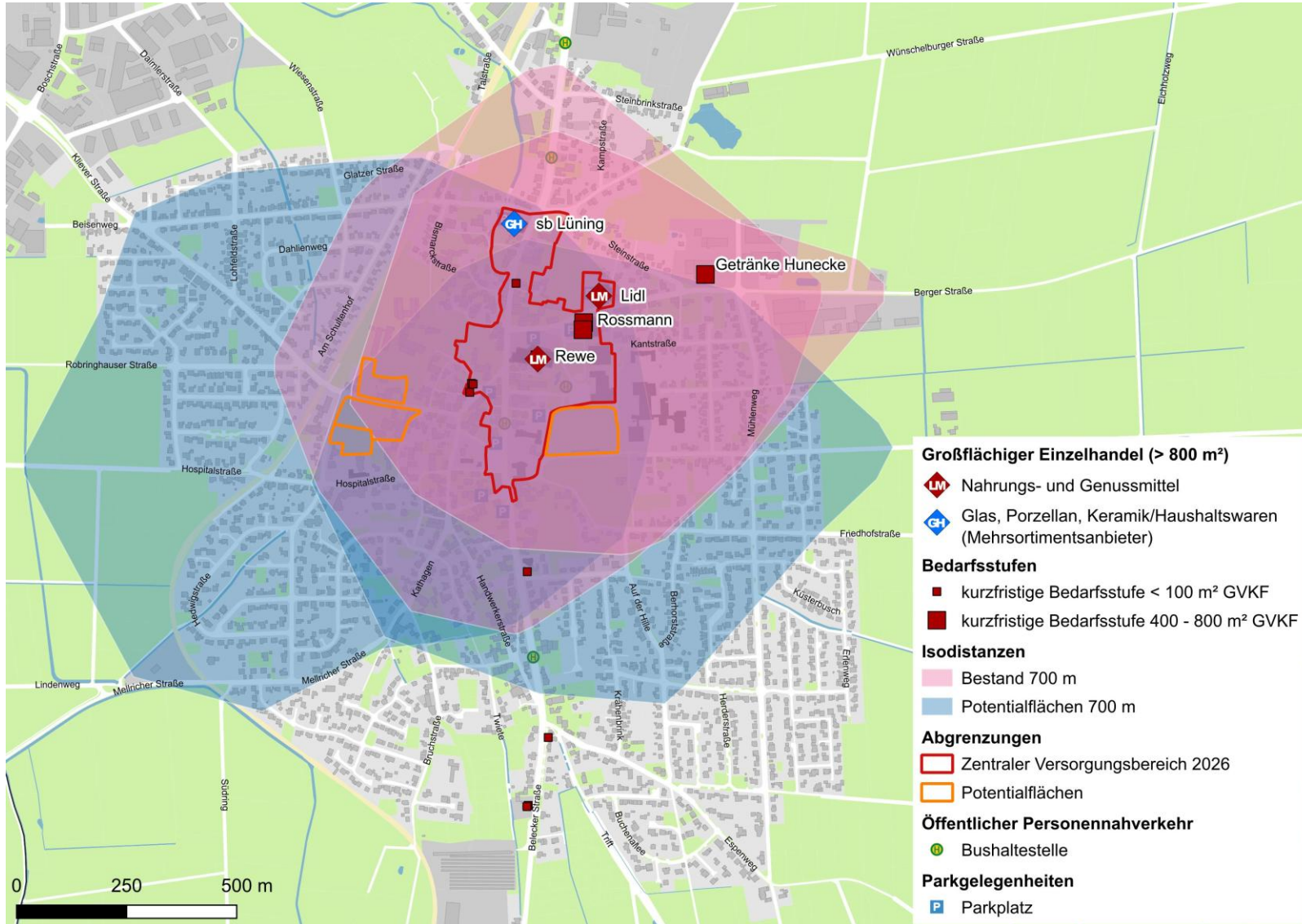
Potenzialflächen im Kernort



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen von ALKIS NRW 2025 (dl-de/by-2-0) und eigener Datenerhebung Januar 2026

- Die Flächen an der Kliever Straße liegen zwar in relativer räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich, es lässt sich jedoch **keine räumlich-funktionale Verbindung herstellen**, um sie in den ZVB zu integrieren.
- Eine **Entwicklung der Flächen mit großflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel** stellt sich vor dem Hintergrund des LEP NRW derzeit **eher unrealistisch** dar (Nachweis, dass keine Flächen im ZVB zur Verfügung stehen).
- Selbst mit der 3. Änderung des LEP im Hinblick auf die landesplanerische Nahversorgungsausnahme wird es schwierig, da die Flächen zu nah am ZVB liegen, als, dass hier von einem Ausnahmefall im Sinne des LEP und der Entwicklung eines eigenständigen Nahversorgungsstandorts ausgegangen werden kann.

Potenzialflächen im Kernort – fußläufige Erreichbarkeit



Quelle: eigene Darstellung auf Datengrundlagen von ALKIS NRW 2025 (dl-de/by-2-0) und eigener Datenerhebung Januar 2026

Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- Erörterung mit der Bezirksregierung Arnsberg
- Schriftliche Ausarbeitung der gutachterlichen Bewertung