

**Verträglichkeitsanalyse
für die geplante Erweiterung
eines LIDL-Marktes
in Herne-Pantringshof,
Paul-Gerhardt-Straße 2
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
Gegr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund, 7. März 2017

Im Auftrag von:

Grundstücksgesellschaft Herne-Horsthausen

Dr. Hemmersbach UG & Co. KG

Hasselstraße 13

51427 Bergisch Gladbach

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890

Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646

Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262

Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942

Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abkürzungsverzeichnis	2
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2 Methodik	4
3 Beschreibung Planvorhaben	9
3.1 Mikrostandort	9
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	10
4 Markt- und Standortanalyse	12
4.1 Makrostandort	12
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3 Angebotsanalyse	16
4.4 Nachfrageanalyse	17
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	18
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5 Marktposition des Vorhabens	23
5.1 Einzugsgebiet	23
5.2 Umsatzprognose	25
6 Auswirkungsanalyse	27
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne 2012	27
6.1.1 Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Schritt 1)	30
6.1.2 Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen (Schritt 2)	33
6.1.3 Optimierung der fußläufigen Nahversorgung (Schritt 3)	33
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	35
6.2.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	36
6.2.2 Städtebauliche Einordnung	36
6.3 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	38
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	41
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
Kap.	Kapitel
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannt
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Lör Immobilien Management GmbH plant eine Erweiterung des bereits großflächigen LIDL-Lebensmitteldiscounters in Herne-Pantringshof, Paul-Gerhardt-Straße 2, von derzeit 1.004 m² VKF auf 1.200 m². Es handelt sich um einen Standort in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Das Einzelhandelsvorhaben hat bereits heute die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschritten. Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Herne gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentralen Versorgungsbereichen in der Kommune oder in Nachbarkommunen

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne 2012¹

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des MP EH Herne (2012);
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neuobjekt.

¹ Im Folgenden als MP EH Herne (2012) benannt.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Stadt + Handel liegen aus verschiedenen Projektzusammenhängen diverse Bestandsdaten für die Städte Herne und Recklinghausen vor. Für die Erstellung dieser Verträglichkeitsanalyse hat Stadt + Handel im Januar 2017 eine Aktualisierung der Verkaufsflächen durchgeführt. Die Überprüfung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment.
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (mind. 400 m² VKF)².

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel³ (= nahversorgungsrelevant gem. MP EH Herne (2012)) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die Verkaufsflächen in einzelnen Lagen in den Kommunen Herne und Recklinghausen weichen aufgrund des relativ hohen zeitlichen Unterschieds von den Angaben und Werten im MP EH Herne (2012) und im Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Recklinghausen⁴ (in der Folge: EHK Recklinghausen (2012)) ab.

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

³ Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/ Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird die Warengruppe mit „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

⁴ Stadt + Handel (2011): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen – Nahversorgungskonzept, Dortmund sowie Stadt + Handel (2012): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen – Zentren- und Sonderstandortkonzept, Dortmund.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Stadt + Handel liegen für das Bestandsobjekt konkrete Umsatzzahlen des Betreibers Lidl für den Zeitraum März 2016 bis Februar 2017 sowie die Vergleichszahl für den entsprechenden Zeitraum des Vorjahres vor.⁶ Diese Daten werden für den Bestandsumsatz sowie bei der Ableitung der Umsatzprognose für das Planvorhaben berücksichtigt.

Umgang mit der Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können⁷. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch das Vorhaben neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Vorhabens korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2015 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁶ Bei Bedarf kann ein Testat eines Wirtschaftsprüfers zu den verwendeten Umsatzzahlen vorgelegt werden.

⁷ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des MP EH Herne (2012) sowie des EHK Recklinghausen (2012) herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁸ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

⁸ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2017 insgesamt keine wesentliche Veränderung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten. Auf Basis der in den letzten Jahren positiven Entwicklung des Ausgabe Volumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens, unter Berücksichtigung einer Worst Case-Annahme, insgesamt von einem in etwa gleichbleibenden Nachfragepotenzial ausgegangen werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten

Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kap. 4.3.

⁹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

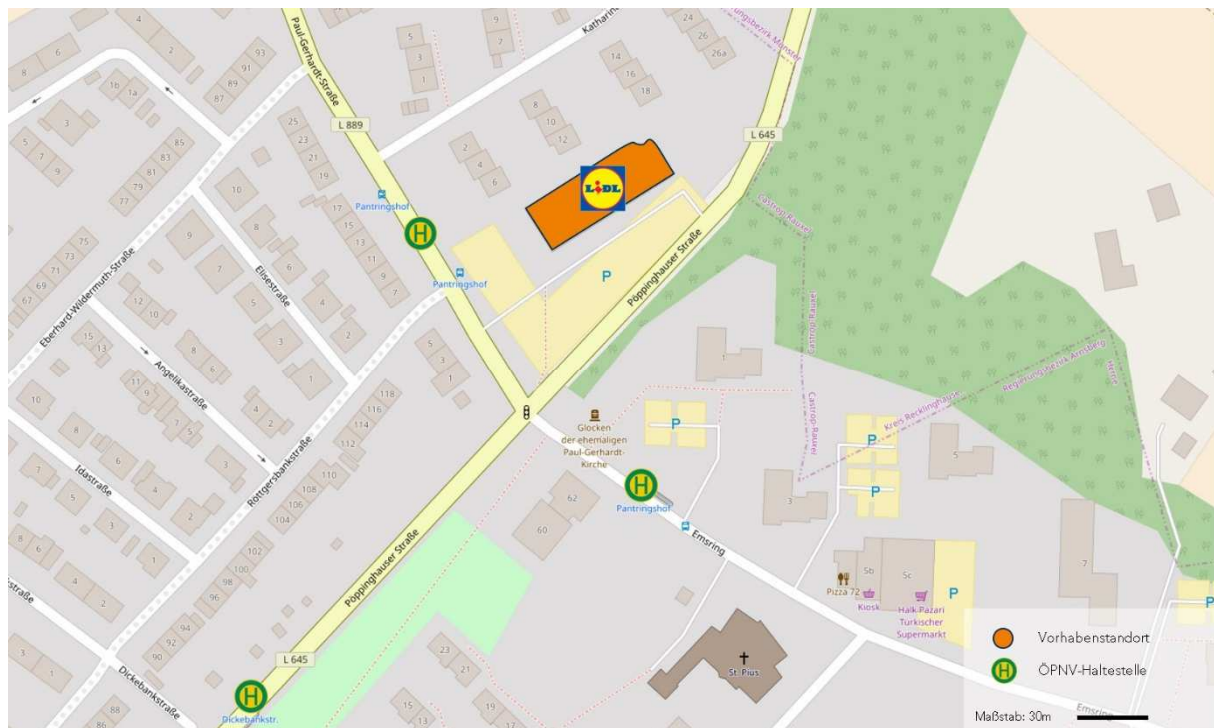
3 Beschreibung Planvorhaben

Die Lör Immobilien Management GmbH plant eine Erweiterung des bereits großflächigen LIDL-Lebensmitteldiscounters in Herne-Pantringshof, Paul-Gerhardt-Straße 2, von derzeit 1.004 m² VKF auf 1.200 m².

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im äußersten Nordosten der Stadt Herne im Stadtbezirk Sodingen, im statistischen Bezirk Pantringshof an der Paul-Gerhardt-Straße. Rund 250 m nördlich des Vorhabenstandorts endet mit dem Verlauf der Emscher das Herner Stadtgebiet, auf der nördlichen Uferseite liegt das Stadtgebiet von Recklinghausen. Rd. 250 m östlich des Vorhabenstandorts endet ebenfalls das Herner Stadtgebiet, es schließt mit dem Stadtteil Pöppinghausen die Stadt Castrop-Rauxel an. Der Verlauf der Emscher im Norden und des Rhein-Herne-Kanals im Süden wirken als natürliche Grenzen des statistischen Bezirks Pantringshof und trennen diesen von restlichen Stadtgebiet Hernes bzw. Recklinghausens ab.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die nächste Bushaltestelle „Pantringshof“ der Linie 237 (Castroper Marktplatz – Recklinghausen Hbf.) befindet sich direkt am Vorhabenstandort an der Paul-Gerhardt-Straße. Ebenfalls verkehrt dort die Linie 362 von der Endhaltestelle Schleusenweg Pantringshof über Herne Bahnhof und Herne Mitte nach Wanne-Eickel-Hbf. Es besteht somit sowohl eine Busanbindung in die umliegende Wohngebiete wie auch zu den nächst gelegenen Verkehrsknoten-

punkten und den nächst gelegenen Zentren. Über die Pöppinghauser Straße (L645) erfolgt die Anbindung nach Osten in Richtung Castrop-Rauxel und nach Südwesten in Richtung Herne-Horsthausen, wo sowohl eine Anbindung an die A42 (Anschlussstelle 23 Herne-Horsthausen) wie auch an das weiter anschließende Herner Stadtgebiet besteht. Nach Norden wird über die Paul-Gerhardt-Straße (L889) das Recklinghäuser Stadtgebiet erreicht.

Das Standortumfeld ist nach Süden, Westen und Norden durch Wohnnutzungen geprägt, lediglich nach Osten schließen hinter der Pöppinghauser Straße bewaldete Flächen an. Somit kann dem Vorhabenstandort eine integrierte Lage bestätigt werden.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Herne sind das Hauptzentrum Herne-Mitte (rd. 4 km Fahrdistanz) und das Nahversorgungszentrum Sodingen (rd. 5 km Fahrdistanz) und in Recklinghausen das Nebenzentrum Recklinghausen Süd (rd. 2,5 km Fahrdistanz).

Die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber sind zwei Lebensmitteldiscounter in der Marienstraße in Recklinghausen, dort befinden sich in rd. 600 bzw. 700 m Entfernung ein Netto- bzw. ein Penny-Markt. Auf Herner Stadtgebiet ist der nächst gelegene Wettbewerber ein EDEKA Lebensmittelvollsortimenter in der Gneisenauer Straße in rd. 1,9 km Entfernung. Zudem befindet sich rd. 250 m südöstlich des Vorhabenstandorts am Emsring ein ethnisch geprägter SB-Markt.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Bei LIDL handelt es sich um einen sog. „Soft-Discounter“: *„Soft- und Markendiscountermärkte führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: LIDL, Netto, Penny).“*¹⁰ Davon abzugrenzen sind Hard-Discounter: *„Der Hard-Discounter, der sich durch ein (beschränktes) Sortiment von 700-900, max. 1.500 Artikeln auszeichnet, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (Beispiele: Aldi, Norma).“*¹¹

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar (Bestand und nach Erweiterung).

¹⁰ Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

¹¹ Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF <u>Bestand</u> in m ²	VKF <u>Planung</u> in m ²	VKF- <u>Differenz</u> in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	804	960	+ 156
Drogeriewaren	10	100	120	+ 20
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	100	120	+ 20
Gesamt	100	1.004	1.200	+ 196

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmitteldiscounter nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017.

Die Verkaufsfläche des Planvorhabens für Nahrungs- und Genussmittel wird 960 m² betragen. Das Sortiment Drogeriewaren und die sonstigen Sortimente erfahren einen Verkaufsflächenzuwachs von jeweils 20 m². Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich überwiegend um Aktionswaren¹².

¹² Die Aktionswaren der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind den jeweiligen Sortimentsverkaufsflächen zugeordnet.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

„Herne zeichnet sich vor allem durch seine zentrale Lage im Ballungsraum Ruhr aus. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Herne als Einzelhandelsstandort mit den benachbarten Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund sowie den benachbarten Mittelzentren Gelsenkirchen, Castrop-Rauxel, Recklinghausen und Herten ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld aufweist. Kommunal eigenständige Grundzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Herne beziehen würden, sind landesplanerisch nicht ausgewiesen. Herne ist demnach ein ‚Mittelzentrum ohne Umland‘“¹³.

„Die Einzugsbereiche großflächiger Einzelhandelsagglomerationen und Einkaufszentren (v. a. Einkaufszentren Hannibal und Ruhrpark in Bochum), welche sich innerhalb der Gemarkungen der Herner Nachbarkommunen befinden, decken große Teilbereiche des Herner Stadtgebietes ab und führen in der Folge zu nicht unerheblichen Kaufkraftabflüssen sowie zu einer ausgeprägten Konkurrenzsituation im Einzelhandel.

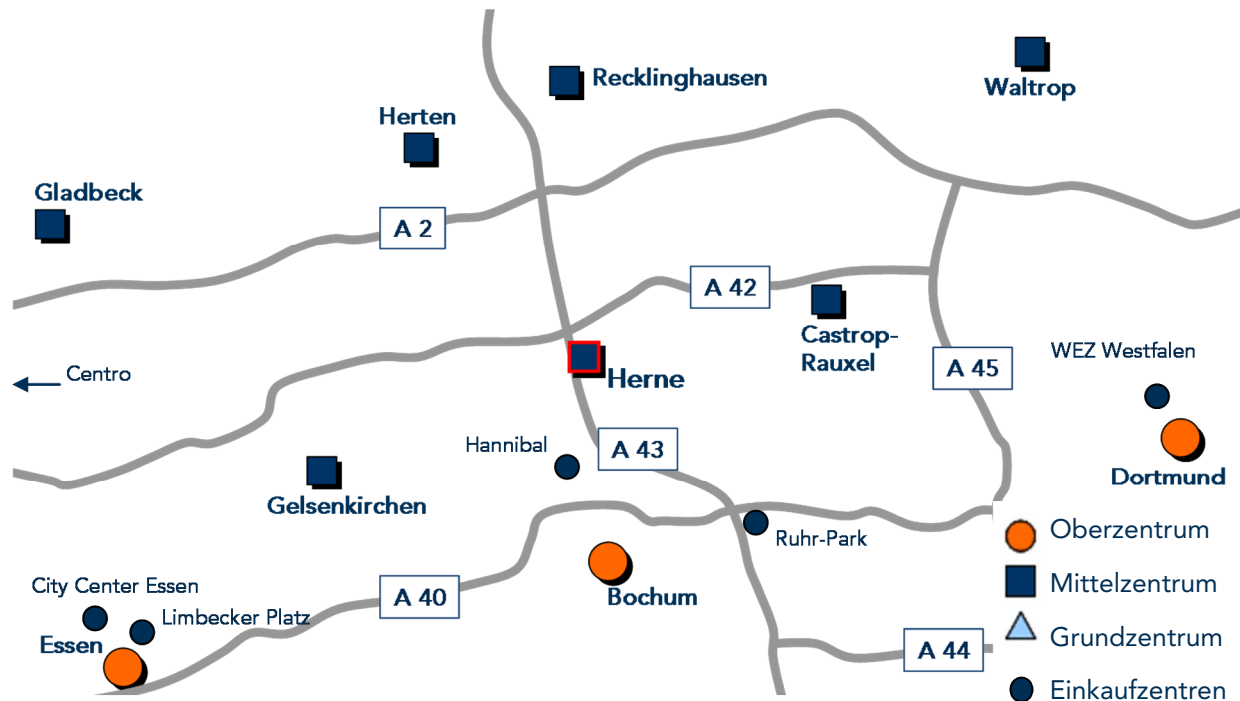
Die verkehrliche Anbindung Hernes ist in alle Himmelsrichtungen sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) sehr gut ausgebaut; dieses Grundgerüst fördert somit die Ausrichtung auf die nahe gelegenen Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund.

Alle Stadtbezirke in Herne weisen eine hohe Siedlungsdichte auf, wobei der Siedlungskörper durch eine polyzentrale Struktur charakterisiert wird, an deren Bevölkerungsschwerpunkten sich deutlich die Genese der Stadt ablesen lässt“¹⁴

¹³ MP EH Herne (2012), S. 21.

¹⁴ MP EH Herne (2012), S. 21 - 22.

Abbildung 2: „Lage in der Region“: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen, wettbewerbsprägende Einkaufszentren



Quelle: MP EH Herne (2012), S. 19.

In der Stadt Herne leben insgesamt 160.135 Einwohner¹⁵. Die Stadt Herne gliedert sich in vier Stadtbezirke auf, welche wiederum in 32 statistische Bezirke unterteilt sind. Die beiden bevölkerungsreichsten Stadtbezirke sind Herne-Mitte (57.307 Einwohner) und Sodingen (34.646 Einwohner) (s. nachfolgende Tabelle). Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Sodingen im statistischen Bezirk Pantringshof, die Bevölkerungszahl von Pantringshof beträgt 2.495 Einwohner¹⁶.

¹⁵ Demografiemonitor HITS (Stadt Herne) (Stand: 31.12.2015).

¹⁶ Demografiemonitor HITS (Stadt Herne) (Stand: 31.12.2015).

Tabelle 2: Bevölkerung in Herne nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner	%-Anteil *
Herne-Mitte	58.259	36
Sodingen	34.789	22
Wanne	34.266	21
Eickel	32.821	20
Herne gesamt	160.135	100

Quelle: Demografiemonitor HITS (Stadt Herne) (Stand: 30.12.2015);

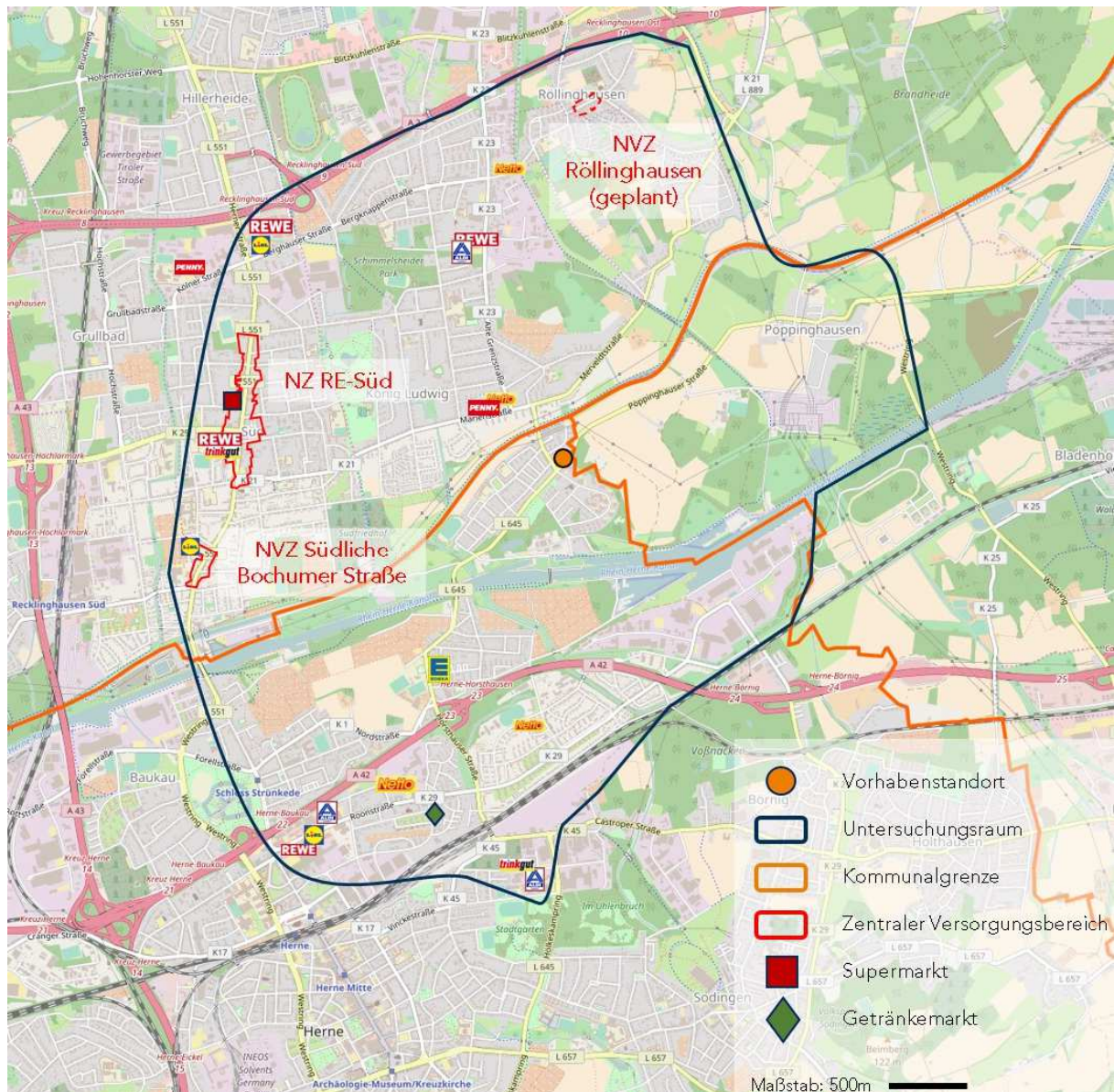
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums wird die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kap. 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 3: Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Recklinghausen (2012).

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die nordöstlichen Siedlungsgebiete der Stadt Herne sowie Teile der südöstlichen Siedlungsbereiche der Stadt Recklinghausen.

Begrenzt wird der Untersuchungsraum neben zunehmender Raum-Zeit-Distanzen und Verkehrsbarrieren vor allem durch Wettbewerbsstrukturen: im Nordwesten durch umfassende Angebotsstrukturen an der Herner Straße bzw. Berghäuser Straße (Recklinghausen); im Norden durch Angebotsstrukturen in den Recklinghäuser Stadtteilen König-Ludwig und Röllinghausen; im Süden durch Angebotsstrukturen in den Herner statistischen Bezirken

Horsthausen, Elpeshof, Stadtgarten sowie besonderes durch Wettbewerbsstrukturen im Bereich der Roonstraße; im Westen durch die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgungszentrum südliche Bochumer Straße sowie dem Nebenzentrum Recklinghausen Süd (beide Recklinghausen).

Im Untersuchungsraum sind zwei zentrale Versorgungsbereiche verortet: das Nahversorgungszentrum südliche Bochumer Straße (Recklinghausen) sowie das Nebenzentrum Recklinghausen Süd (Recklinghausen).

4.3 Angebotsanalyse

Im Untersuchungsraum sind zwölf Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), vier Supermärkte und zwei SB-Warenhäuser angesiedelt. Das Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wird durch fünf Getränkemärkte sowie einer Vielzahl von Fachgeschäften, Lebensmittelhandwerksbetrieben sowie ethnisch geprägten SB-Märkten und Lebensmittelgeschäften arrondiert. Vier der insgesamt 18 strukturprägenden Wettbewerber (mit Planvorhaben, ohne Getränkemärkte) sind in zentralen Versorgungsbereichen (beide in Recklinghausen) angesiedelt.

Mit Aldi Nord, LIDL, Netto und Penny sind vier der fünf größten Discounter im Untersuchungsraum vertreten. Die Discounter weisen eine durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 770 m² auf.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,52 m² VKF NuG/EW)¹⁷. Dies ist v. a. durch den Zuschnitt des Untersuchungsraums zu erklären, der Wettbewerbsstandorte/-betriebe umfasst, deren Einzugsgebiet deutlich über den Untersuchungsraum hinausreichen (u. a. Roonstraße (Herne) sowie Herner Straße (Recklinghausen)). Im discountierten Segment liegt die Verkaufsflächenausstattung leicht über dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,18 m² VKF NuG/EW für Lebensmitteldiscounter¹⁸).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

¹⁷ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2015: EHI handelsdaten aktuell 2015, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁸ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,15 m² VKF NuG/EW**, Quelle: ebd.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kap. Methodik)

Kommune	Lagedetail	Verkaufsflächen in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Herne	Sonderstandort Roonstraße	4.400	20,7
	Sonst. Lagen *	5.300	20,7
Recklinghausen	NZ Recklinghausen Süd	3.800	14,3
	NVZ Südliche Bochumer Straße	1.100	6,5
	Sonst. Lagen	9.000	37,1
Gesamt**		23.600	99,3

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2017; Umsatzschätzung: laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;
Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* inkl. Bestandsbetrieb LIDL, Paul-Gerhardt-Straße 2;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Angebotssituation in Pantringshof bzw. im Nordosten von Herne wird hauptsächlich durch den Vorhabenbetrieb sowie Anbieter in sonstigen Lagen in Recklinghausen und Herne sowie auch nachgeordnet durch die Sonderstandorte Roonstraße (Herne) und Herner Straße (Recklinghausen), beide jeweils mit einem SB-Warenhaus besetzt, geprägt. Die in den beiden zentralen Versorgungsbereichen in Recklinghausen ansässigen Wettbewerber und Wettbewerbsstrukturen stellen eine wohnortnahe Versorgung sicher, die durch die Anbieter in sonstigen Lagenbereichen ergänzt wird.

Perspektivisch ist in Herne-Baukau – außerhalb und südwestlich des Untersuchungsraums – die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Forellenweg/Westring („Baukau“) geplant. Des Weiteren wird perspektivisch der Betrieb Aldi Mont-Cenis-Straße 351, Herne-Sodingen, eine Erweiterung der Verkaufsfläche erfahren. Das Vorhaben weist jedoch keine Überschneidung des Einzugsgebiets mit dem Vorhaben LIDL Pantringshof auf, so dass aus fachgutachterlicher Sicht eine tiefergehende Berücksichtigung des Vorhabens Aldi Mont-Cenis-Straße für die hier vorliegenden Analyse nicht notwendig erscheint.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 93 (IFH 2015) auf, d.h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 112,3 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Stadt	Einwohner	Kaufkraft Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel*
Herne *	16.660	35,7
Recklinghausen *	34.787	74,9
Castrop-Rauxel (Pöppinghausen)	761	1,7
Gesamt	52.208	112,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH 2015; Einwohnerzahlen: Demografiemonitor HITS (Stadt Herne) (Stand: 31.12.2015), Statistischer Vierteljahresbericht Recklinghausen (Stand 31.12.2015), Castrop-Rauxel Einwohnerstatistik (Stand 31.12.2015);
* enthält nur Teilbereiche der jeweiligen Kommune (siehe Untersuchungsraum).

Die Zentralität¹⁹ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen) in Herne, bezogen auf die im Untersuchungsraum gelegenen Siedlungsbereiche, liegt somit aktuell bei rd. 116 und im gesamten Untersuchungsraum bei rd. 87. Der Wert des Untersuchungsraums verdeutlicht, dass aktuell Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus diesem abfließt und die vorhandenen Angebotsstrukturen die Kaufkraft nicht vollständig an den Untersuchungsraum binden können. Dies ist jedoch insbesondere dem Zuschnitt des Untersuchungsraums geschuldet (s. auch Anmerkungen in Kapitel 4.3).

4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Vorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Recklinghausen (2012) zurückgegriffen. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

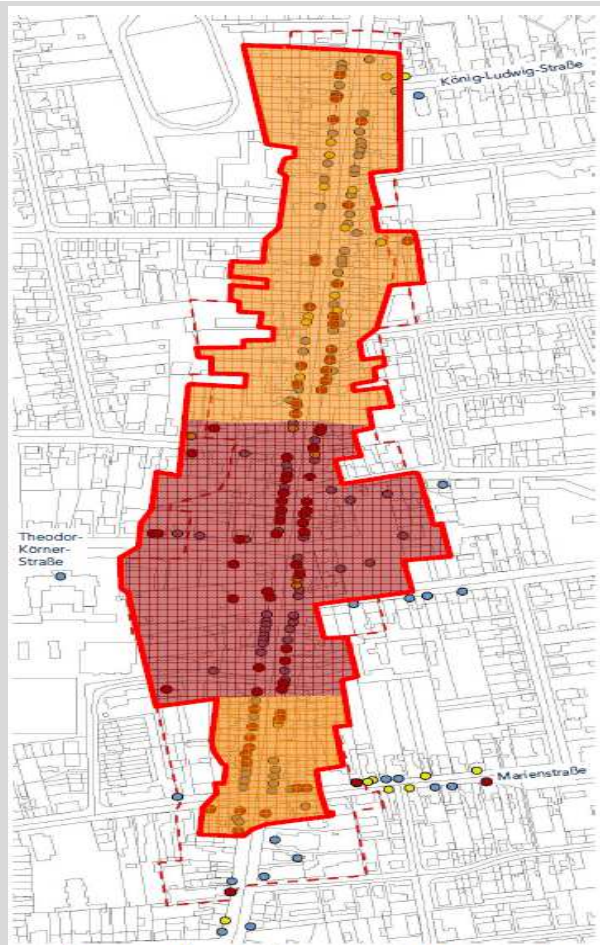
Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁹ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Tabelle 5: Standortprofil ZVB Nebenzentrum Recklinghausen Süd

Nebenzentrum Recklinghausen Süd (Recklinghausen)	
Lage	
Stadtteil	Recklinghausen-Süd
Ausdehnung	Das NZ Recklinghausen Süd erstreckt sich hauptsächlich entlang der Bochumer Straße zwischen den Kreuzungspunkten mit der Magdalenenstraße im Süden und der König-Ludwig-Straße im Norden. Außerdem umfasst der ZVB auch Teile der angrenzenden Seitenstraßen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die generell vielfältige Angebotsstruktur des ZVB ist in der Summe überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Ergänzt werden die Angebote aus dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch die Warengruppen Bekleidung, Blumen, zoologischer Bedarf, Drogerie, Kosmetika und pharmazeutische Artikel.
Magnetbetriebe NuG	REWE, Riwa Supermarkt, Trinkgut
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB liegt an der Bochumer Straße und ist für den MIV gut zu erreichen. Die Erreichbarkeit ist sowohl über die Bochumer Straße in Nord-Süd-Richtung als auch über die Theodor-Körner-Straße aus Westen gegeben.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Am Neumarkt“ und „König-Ludwig-Straße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Stadtteilzentrum ist entlang der Bochumer Straße organisiert. Eine Bündelung von wesentlichen Frequenzbringer (REWE, dm, Takko, NKD, Ernsting's) ist im Kreuzungsbereich der Theodor-Körner-Straße/Bochumer Straße zu erkennen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die südlichen Recklinghäuser Siedlungsbereiche

ZVB-Abgrenzung
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

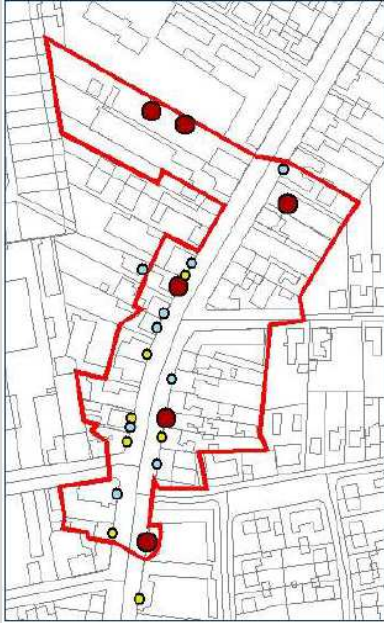


Quelle: Stadt+Handel, EHK Recklinghausen (2012), S.68.

Quelle: EHK Recklinghausen (2012) sowie städtebaulich-funktionale Analyse 01/2017.

Tabelle 6: Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Südliche Bochumer Straße

Nahversorgungszentrum Südliche Bochumer Straße (Recklinghausen)	
Lage	
Stadtteil	Recklinghausen-Süd
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum befindet sich an der Bochumer Straße südlich des Nebenzentrums Recklinghausen Süd. Es erstreckt sich vom LIDL-Standort im Norden bis auf Höhe der Schleusenstraße im Süden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Betriebe im ZVB bieten hauptsächlich Produkte aus der Hauptwarengruppe Nahrung- und Genussmittel an.
Magnetbetriebe NuG	LIDL
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Bochumer Straße aus Norden und Süden und über die Hochlarmarkstraße aus Richtung Westen erreichbar.

ÖPNV	Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über den Bushaltepunkt Hochlar-markstraße, der sich im Süden des ZVB befindet.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Stadtteilzentrum ist hauptsächlich entlang der Bochumer Straße organisiert. Im Nordwesten befindet sich der LIDL-Discounter leicht zurückgesetzt von der Bochumer Straße, wohingegen sich weitere Einzelhandelsbetriebe und zentren-ergänzende Funktionen des ZVB direkt an der Bochumer Straße befinden.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im darge- stellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: Stadt+Handel, EHK Recklinghausen (2012), S.89.

Quelle: EHK Recklinghausen (2012) sowie städtebaulich-funktionale Analyse 01/2017.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Das Planvorhaben weist eine integrierte Lage auf – es handelt sich um einen am Markt etablierten Betrieb, der für die umliegenden Wohnbereiche bzw. den statistischen Bezirk Pantringshof eine zentrale Rolle in der fußläufigen Nahversorgung einnimmt.
- Das Planvorhaben stellt einen großflächigen Soft-Discounter mit einer Artikelanzahl von über 1.500 Artikeln dar.
- Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Herne sind das Hauptzentrum Herne-Mitte (rd. 4 km Fahrtstanz) und das Nahversorgungszentrum Sodingen (rd. 5 km Fahrtstanz) sowie in Recklinghausen das Nebenzentrum Recklinghausen Süd (rd. 2,5 km Fahrtstanz).
- Im Untersuchungsraum sind derzeit zwölf Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), vier Supermärkte und zwei SB-Warenhäuser vorhanden. Fünf Getränkemärkte, eine Vielzahl von Fachgeschäften, Lebensmittelhandwerksbetrieben sowie ethnisch geprägte SB-Märkte und Lebensmittelgeschäfte ergänzen das Angebot.
- Die **Zentralität** im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt aktuell bei rd. 87.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: vier der insgesamt 17 strukturprägenden Wettbewerber (Lebensmittelmärkte) im Untersuchungsraum (ohne das Planvorhaben) sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter ergeben, somit vor allem für die beiden nördlich des Vorhabenstandorts gelegenen Lebensmitteldiscounter Netto und Penny (beide Marienstraße, Recklinghausen). Dabei ist zu beachten, dass die genannten Standorte über eigene Einzugsbereiche in Recklinghausen verfügen und das Vorhaben seinen Kerneinzugsbereich in Pantringshof aufweist (s. Kap. 5.1).

5 Marktposition des Vorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften)
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

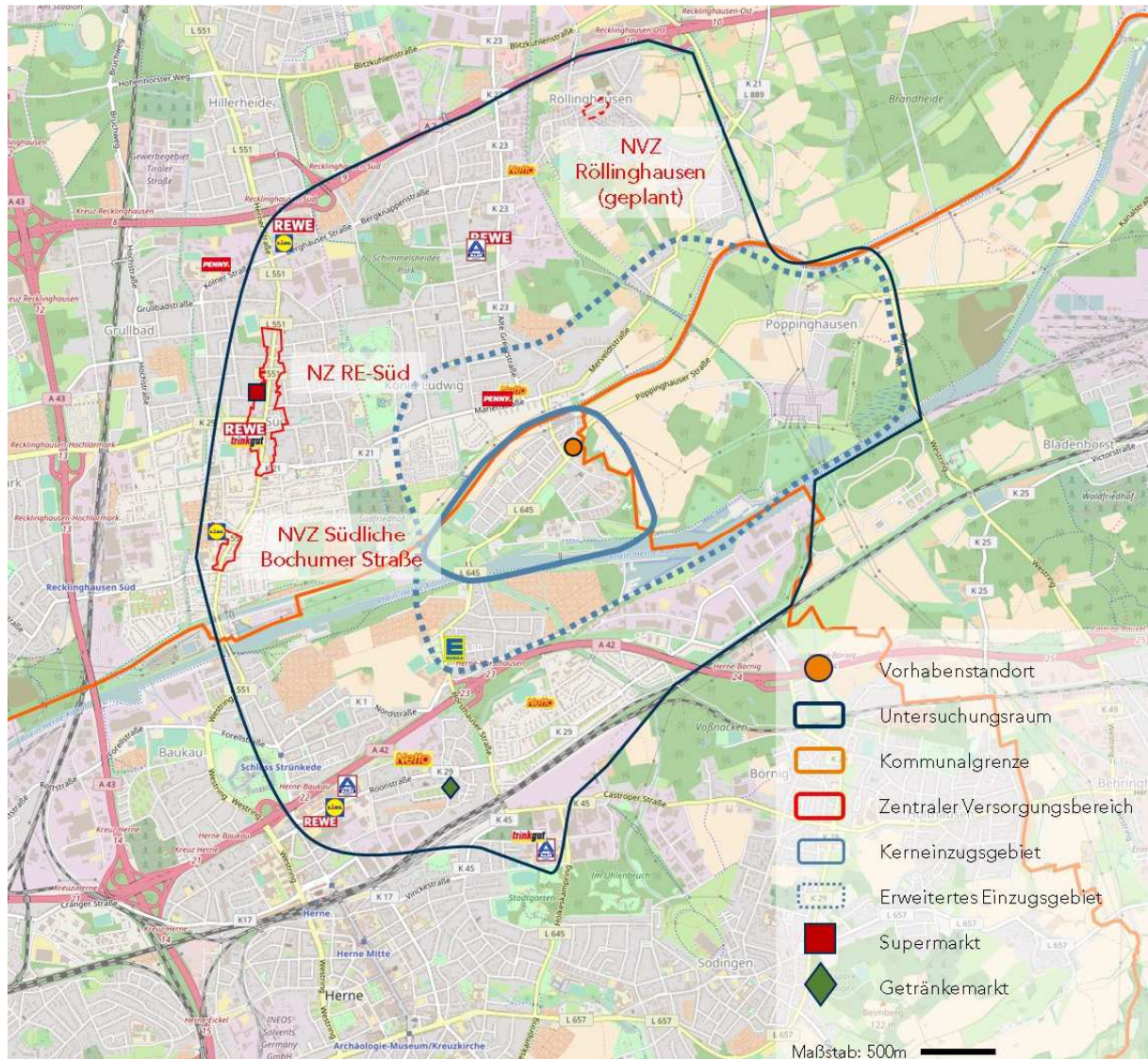
Das **Kerneinzugsgebiet** des Erweiterungsvorhabens orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfelds an den städtebaulich limitierenden Faktoren und umfasst insbesondere den Siedlungsbereich des Statistischen Bezirks Pantringshof. Nach Norden wird das Kerneinzugsgebiet durch den Verlauf der Emscher sowie die Wettbewerbsstrukturen in Recklinghausen (Penny, Netto) begrenzt.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus den südwestlich des Rhein-Herne-Kanals gelegen Herner Stadtteil Horsthausen sowie den östlich gelegenen Stadtteil Pöppinghausen (Stadt Castrop-Rauxel). Für Pöppinghausen stellt das Planvorhaben den am nächsten erreichbaren Discounter dar, für Horsthausen stellt das Planvorhaben eine Versorgungsalternative zu weiteren, etwa gleich weit entfernten Lebensmitteldiscountern dar. Auch die südlichen Teilbereiche der Recklinghäuser Bezirke König-Ludwig und Röllinghausen zählen aufgrund der Entfernung und vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen noch zum erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens. Limitierende Faktoren für das erweiterte Einzugsgebiet stellen insbesondere Zeit-Distanz-Faktoren in Verbindung mit dem Wettbewerbsbesatz (darunter auch betreibergleiche Discounter) dar.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar. Aufgrund der umfassenden Angebotsstrukturen innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraums in Herne, Recklinghausen wie auch Castrop-Rauxel rund um den Vorhabenstandort ist davon

auszugehen, dass eine Erweiterung des Planvorhabens nicht zu einer Rückbindung von Kaufkraft von außerhalb des Untersuchungsraums bzw. zu einer Ausdehnung des Einzugsgebiets des Vorhabens führen wird. Somit ist nicht von einer über Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe hinausreichenden Streuung der Umsatzherkunft für das Vorhaben auszugehen. Dieser „Streuumsatz“ wird daher mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Recklinghausen (2012).

5.2 Umsatzprognose

Stadt + Handel liegen für das Bestandsobjekt konkrete Umsatzzahlen des Betreibers Lidl für den Zeitraum März 2016 bis Februar 2017 sowie die Vergleichszahl für den entsprechenden Zeitraum des Vorjahres vor.²⁰

Die Umsatzzahlen für den vorgenannten Zeitraum weisen im Vergleich zum Vorjahr einen Umsatzrückgang von rd. 8 % auf. Grund hierfür sind insbesondere die Kanalbauarbeiten im Umfeld des Vorhabenstandortes. Berücksichtigt werden in dieser vorliegenden Analyse somit die durch den Betreiber Lidl zur Verfügung gestellten Umsatzzahlen für den Zeitraum März 2016 bis Februar 2017, welche um den temporären Effekt der Baumaßnahme bereinigt bzw. entsprechend nach oben korrigiert wurden. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 5.300 Euro/m² VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um insgesamt 196 m² Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität, der erweiterten Verkaufsfläche und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Die avisierte Verkaufsfläche des Planvorhabens ist als überdurchschnittlich (Ø LIDL 885 m² VKF²¹) zu bewerten.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Gangbreite, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Somit ist allenfalls eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Vorhabens zu begründen, die jedoch aufgrund der kaum erweiterten Sortiments- und Artikelpalette eher gering ausfallen dürfte; von einer nennenswerten Ausweitung des

²⁰ Bei Bedarf kann ein entsprechendes Testat eines Wirtschaftsprüfers vorgelegt werden.

²¹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2016.

Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und der Lage des Vorhabens nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine leicht geringere Flächenproduktivität von rd. 5.100 Euro/m² VKF erreichen wird.

Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 5.300 Euro/m² VKF angenommen, was der Flächenleistung des Bestandsbetriebs entspricht.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (inkl. realitätsnaher Worst Case).

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel	5.300	4,3	5.100 - 5.300	4,9 - 5,1	+ 0,6 - 0,8
Drogeriewaren		0,5		~ 0,6	+ ~ 0,1
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,5		~ 0,6	+ ~ 0,1
Gesamtvorhaben *		5,3		6,1 - 6,4	+ 0,8 - 1,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Angaben des Betreibers zum Bestandsobjekt sowie Annahmen Stadt + Handel zum Planvorhaben; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den LIDL-Markt nach der Erweiterung ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt 6,1 - 6,4 Mio. Euro prognostiziert. Rund 4,9 - 5,1 Mio. Euro werden hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ 0,6 - 0,8 Mio. Euro).

Angesichts des untergeordneten Umfangs des Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachses (+ je 20 m² VKF bzw. + rd. 0,1 Mio. Euro) in den weiteren nahversorgungsrelevanten und sonstigen Sortimenten ist nicht von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten auszugehen. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des MP EH Herne (2012) sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Wettbewerber sind zu erwarten?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind zu erwarten?
- Welchen Beitrag leistet das Vorhaben zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung im wohnortnahen Bereich?
- Welche Rolle nimmt das Planvorhaben bzgl. der Nahversorgung im fußläufigen - und im standortbezogenen Nahbereich ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des MP EH Herne (2012) ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne 2012

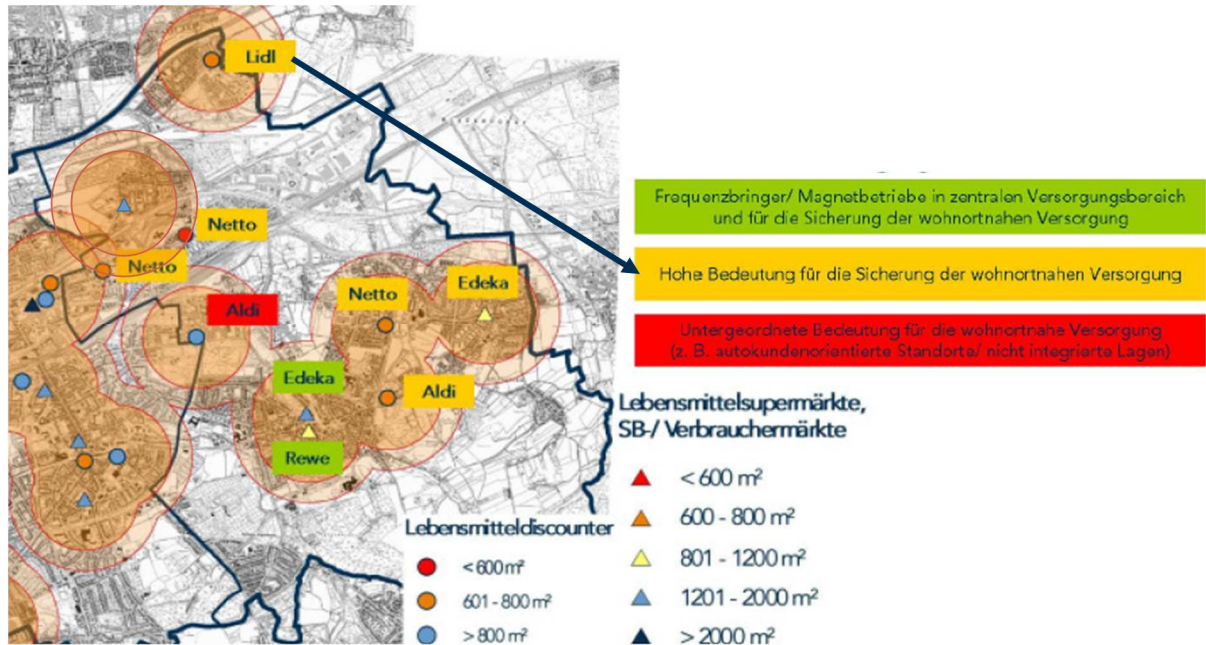
Grundlage des MP EH Herne (2012) ist eine abgestufte Zentren- und Standorthierarchie. Hierarchisch kommt dem Hauptzentrum Herne-Mitte die größte Bedeutung zu, gefolgt vom Nebenzentrum Wanne-Mitte und weiteren Nahversorgungszentren. Ergänzt werden die zentralen Versorgungsbereiche durch ein Netz an solitären Lebensmittelanbietern, denen – sofern sie sich in städtebaulich integrierter Lage befinden – eine wichtige ergänzende Nahversorgungsbedeutung zugemessen wird. Im Rahmen des MP EH Herne (2012) werden dementsprechend folgende gesamtstädtische Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Herne aufgestellt:

1. Vorrangig: Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln.
2. Nachgeordnet: Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen ohne absatzwirtschaftlich und städtebaulich relevanten Überschneidungsbereich mit zentralen Versorgungsbereichen, auch bestehende Nahversorgungsstandorte, sichern und weiterentwickeln.

Somit sieht der MP EH Herne (2012) die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich auch in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen vor, sofern oben stehende Ziele damit erreicht werden können bzw. im Hinblick auf das Ziel 1 nicht konterkariert werden. Die Bewertung des Vorhabens erfolgt anhand eines dem Masterplan immanenten Prüfschemas (s. u.).

Die Bedeutung des Lebensmittelmarkts für die räumliche Nahversorgung in Herne Pantringshof (Stadtbezirk Sodingen) ist in der folgenden Abbildung des MP EH Herne (2012) ersichtlich:

Abbildung 5: Bewertung Betrieb LIDL, Paul-Gerhardt-Straße 2 im MP EH Herne (2012)



Quelle: Eigene Bearbeitung (Ergänzung Supermarkt im Stadtteil Horsthausen) auf Basis MP EH Herne (2012) S. 145 und S. 154.

Dem Planvorhaben wird im MP EH Herne (2012) eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung zugeschrieben. Der Vorhabenstandort befindet sich im solitär gelegenen statistischen Bezirk Pantringshof, Stadtteil Sodingen.

Inwieweit eine über die bisher realisierte Verkaufsfläche hinausgehende Größenordnung des Lebensmitteldiscounters den Zielstellungen des MP EH Herne (2012) entspricht, gilt es im Folgenden aufzuzeigen.

Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern

Im Rahmen des MP EH Herne (2012) wurden Bewertungskriterien aufgestellt, nach denen entsprechende Nahversorgungsvorhaben (Neuansiedlungen und Erweiterungen) zu beurteilen sind:

„Vorhaben sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die (flächendeckende) Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. das zweitgenannte Ziel zumindest nicht beeinträchtigen.“

Quelle: (MP EH Herne (2012), S. 142).

Zur ersten Beurteilung der städtebaulichen Versorgungsfunktion eines Vorhabens unter Berücksichtigung der Lagekategorie ist folgendes Prüfschema heranzuziehen:

Tabelle 8: Größenordnungen zur differenzierten Bewertung von Ansiedlungs-/Erweiterungsvorhaben (mit Hauptsortiment Lebensmittel) gemäß Zentren- und Lagekategorie

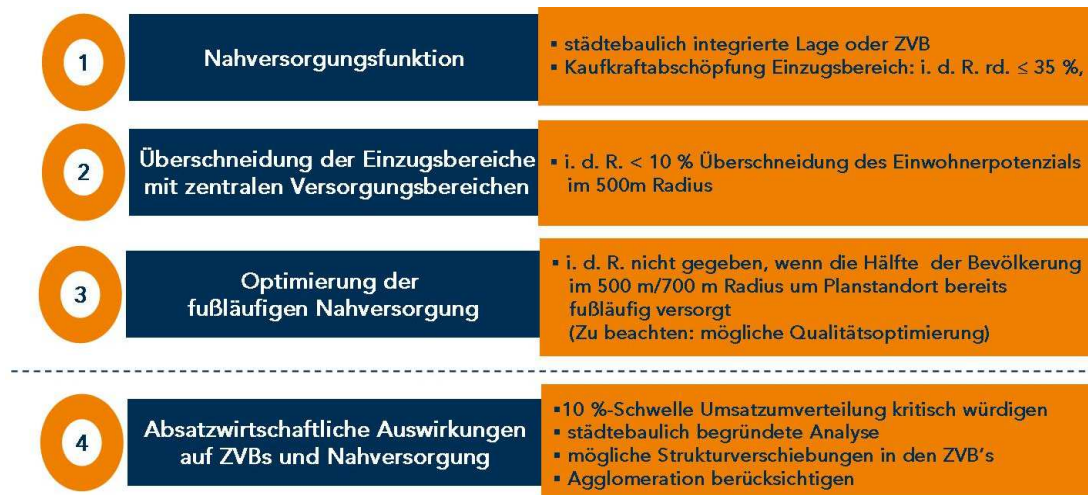
Lebensmittelvorhaben VKF in m ²	Haupt- und Nebenzentrum	Nahversorgungs- zentrum	Integrierte Lagen
bis 1.200 m ²	✓	✓	Einzelfallprüfung**
bis 1.500 m ²	✓	Einzelfallprüfung*	Einzelfallprüfung**
bis 2.500 m ²	✓	Einzelfallprüfung*	Einzelfallprüfung**
über 2.500 m ²	Einzelfallprüfung*	nein	nein

Quelle: Eigene Bearbeitung auf MP EH Herne (2012), S. 142;

* Zentrale Versorgungsbereiche: Prüfschritt 4; ** Prüfschritte 1 - 4.

Demnach ist für das in Rede stehende Vorhaben eine Einzelfallprüfung gemäß der Prüfschritte 1 - 4 durchzuführen (s. Abbildung 6).

Abbildung 6: Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern



Quelle: MP EH Herne (2012), S. 143.

„Führen die ersten drei Bewertungsschritte (...) zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m² Verkaufsfläche aber dennoch empfehlenswert).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur ratsam, etwa in Form eines städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens (gemäß Prüfschritt 4).“

Quelle: MP EH Herne (2012), S. 144.

6.1.1 Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Schritt 1)

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben an der Paul-Gerhardt-Str. zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt:

- Das Vorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im statistischen Bezirk Pantringshof.
- Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) auf. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt rd. 10 %.

Im Folgenden wird die rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im fußläufigen Nahbereich ermittelt.

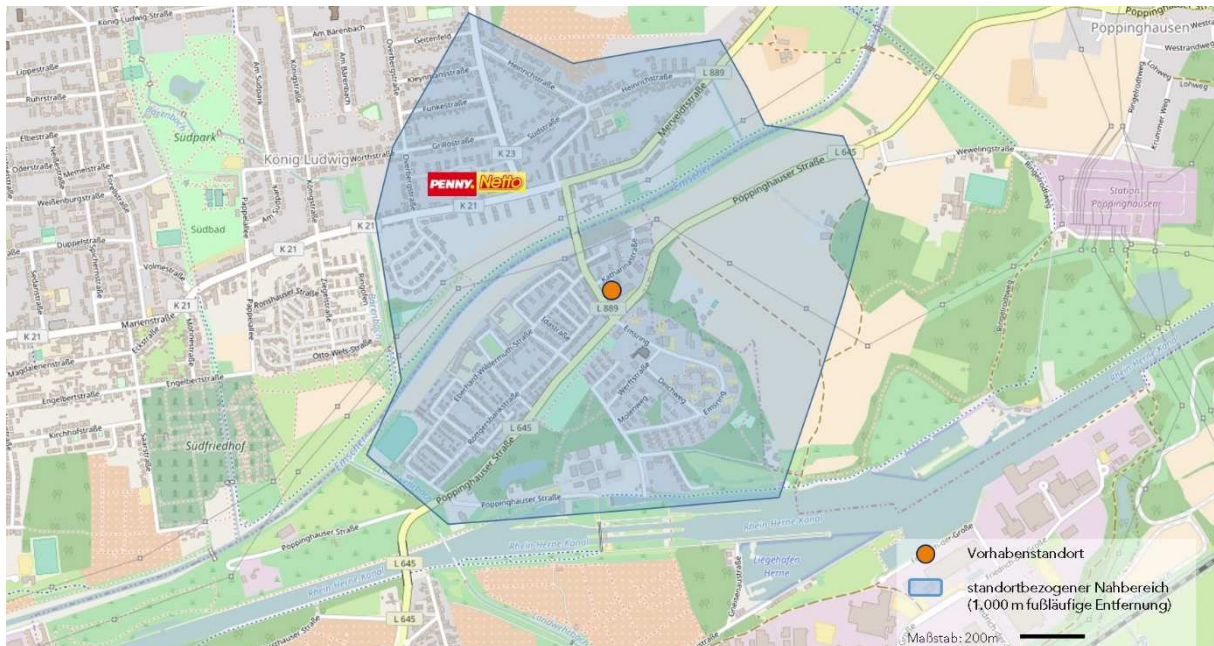
Nahbereichsabgrenzung

Die Bewertungsmaßstäbe zur Abgrenzung des Nahbereichs sind gewissen Spannweiten unterworfen, die in der kommunalen Planungspraxis Anwendung finden. Gemäß Einzelhandelserlass NRW ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll, welche einer fußläufigen Entfernung von bis zu 1.000 m entspricht. Die Analyse und Bewertung erfolgt im vorliegenden Fall auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung um u. a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des Planvorhabens für Teile dieser Bereiche abzubilden.²²

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren ergibt sich die in Abbildung 7 dargestellte Abgrenzung.

²² Diese Annahme entspricht den Angaben im Einzelhandelserlass NRW 2008 (S. 21). Dort heißt es, dass „der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren“ kann.

Abbildung 7: Standortbezogener Nahbereich LIDL Paul-Gerhardt-Str. 2 (1.000 m fußläufige Distanz)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich

Unabhängig von der bestehenden und/oder geplanten Wettbewerbssituation im Standortumfeld bietet die sogenannte Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich einen geeigneten Indikator, um die Nahversorgungsbedeutung eines Einzelhandelsbetriebes zu überprüfen.

Die nachfolgende Prüfung zeigt auf, ob das Planvorhaben primär der Versorgung des Nahbereichs dient. Es wird für die Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Erweiterungsvorhabens die fußläufige Distanz von 1.000 m berücksichtigt.

Für die Umsatzprognose des Vorhabens sei auf Kap. 5.2 verwiesen. Für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) beträgt die Umsatzprognose für das Erweiterungsvorhaben rd. 5,5 - 5,7 Mio. Euro p. a. (s. Tabelle 7).

Im fußläufigen Nahbereich leben rd. 5.300 Einwohner, welche über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) von 13,2 Mio. Euro verfügen.

Tabelle 9: Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel* und Drogeriewaren)	1.000 m fußläufige Distanz
Einwohner	rd. 5.300
Umsatzprognose in Mio. Euro	5,5 - 5,7
Kaufkraft in Mio. Euro	13,2
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in %	42 - 43

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Kaufkraft: IfH 2015; Umsatzprognose: ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Einwohnerzahlen: Demografiemonitor HITS (Stadt Herne) (Stand: 31.12.2015), Statistischer Vierteljahresbericht Recklinghausen (Stand 31.12.2015), Castrop-Rauxel Einwohnerstatistik (Stand 31.12.2015); Werte gerundet;
* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Bezüglich der Nahversorgungsfunktion kann somit festgehalten werden:

- Unter Berücksichtigung der 1.000 m fußläufigen Distanz wird rechnerisch 42 - 43 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft abgeschöpft.
- Das Planvorhaben weist somit zunächst eine Versorgungsfunktion auf, die i. S. d. Zielstellungen des MP EH Herne (2012) überdimensioniert erscheint (> 35 % Kaufkraftabschöpfung).
- Aufgrund der abgesetzten Lage des statistischen Bezirks Pantringshof, der Tatsache, dass das Erweiterungsvorhaben den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt innerhalb des statistischen Bezirks Pantringshof darstellt und zudem auch eingeschränkt Versorgungsfunktionen für Pöppinghausen (und im discountierten Bereich auch für Herne-Horsthausen) erfüllt, liegen siedlungs- und wettbewerbsspezifische Rahmenbedingungen vor, die eine Überschreitung der Kaufkraftabschöpfung von 35 % begründbar machen.
- Aufgrund dieser Ausgangslage ist bei der Einordnung letztendlich ein besonderer Fokus auf die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsvorhaben (bspw. die nächstgelegenen Wettbewerber Netto und Penny in Recklinghausen) zu legen (vgl. Kap. 6.2).

Die ermittelte rechnerische Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich des Planvorhabens ist, aufgrund der spezifischen Situation im statistischen Bezirk Pantringshof, als angemessen dimensioniert i. S. der Zielstellungen des MP EH Herne (2012) zu bewerten.

Inwieweit durch die ermittelte Kaufkraftabschöpfung am Vorhabenstandort letztendlich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen resultieren, kann abschließend erst im Rahmen der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (vgl. Kap. 6.2) bewertet werden.

6.1.2 Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen (Schritt 2)

„Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sollen sich die Einwohnerzahlen im Einzugsbereich des neuen Vorhabens (hier 500 m-Radius) i.d.R. mit weniger als 10 % derer im Einzugsbereich benachbarter zentraler Versorgungsbereiche überschneiden.“

Quelle: MP EH Herne (2012), S. 144.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Herne sind das Hauptzentrum Herne-Mitte (rd. 4 km Fahrtstrecke) und das Nahversorgungszentrum Sodingen (rd. 5 km Fahrtstrecke) und in Recklinghausen das Nebenzentrum Recklinghausen Süd (rd. 2,5 km Fahrtstrecke). Eine Überschneidung der Einzugsbereiche in den jeweiligen 500 m-Radius liegt somit nicht vor.

6.1.3 Optimierung der fußläufigen Nahversorgung (Schritt 3)

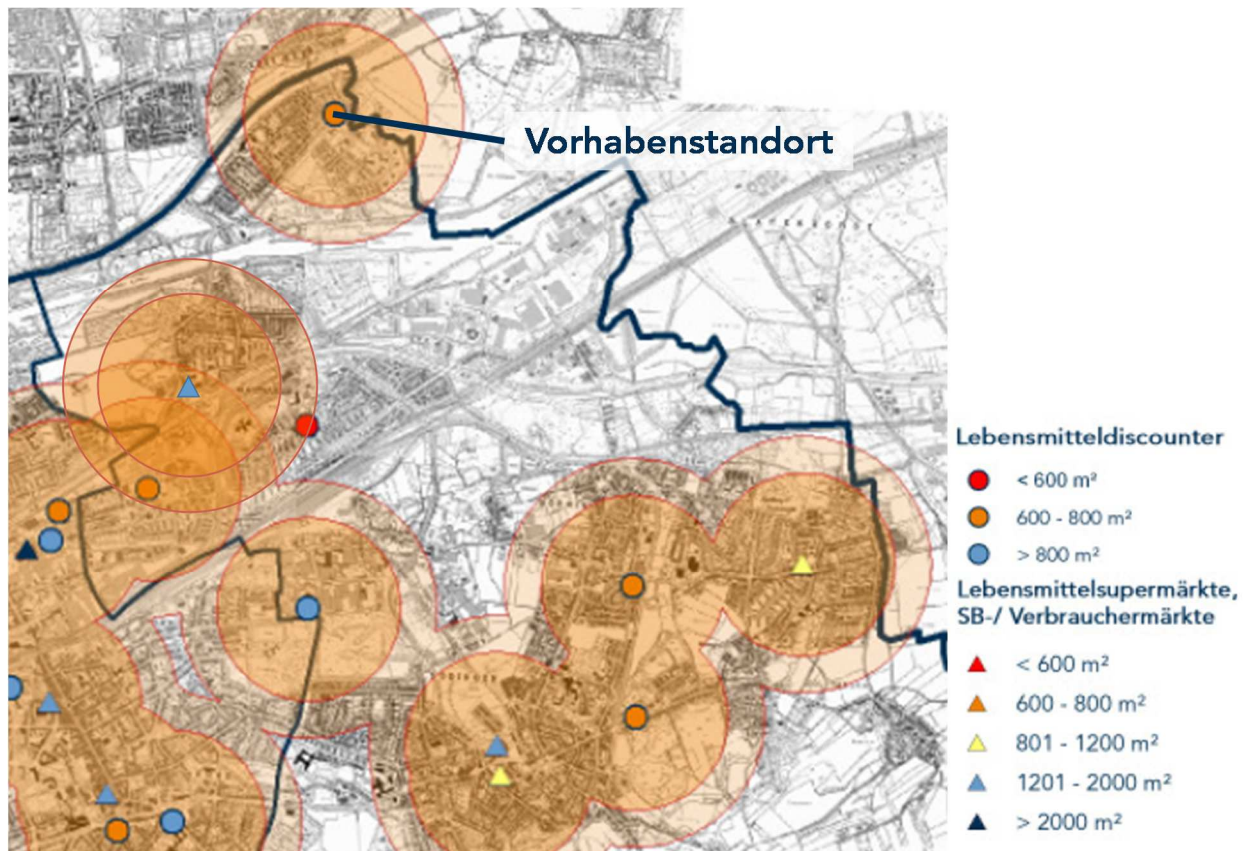
„Neue Nahversorgungsvorhaben sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Einzugsbereich mehr als 50 % der Einwohner des Einzugsbereichs eines vorhandenen Marktes abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich zulässig, aber nicht wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Solche Entwicklungen sollten durch Beratung abgewendet werden und keine Unterstützung erfahren.“

Quelle: MP EH Herne (2012), S. 144.

Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei der Optimierung der fußläufigen Nahversorgung nicht ausschließlich um eine räumliche, sondern auch um eine qualitative Optimierung handeln kann (vgl. MP EH Herne (2012), S. 143).

Folgende Karte zeigt den fußläufigen Einzugsbereich im 500 und 700 m Radius.

Abbildung 8: Fußläufige Einzugsbereiche Vorhaben Paul-Gerhardt-Straße 2 – unmittelbares Wettbewerbsumfeld Herne



Quelle: Eigene Bearbeitung (Ergänzung Supermarkt im Stadtteil Horsthausen) auf Basis MP EH Herne (2012) S. 154.

Bezüglich der Optimierung der fußläufigen Nahversorgung kann festgehalten werden:

- Die oben stehende Abbildung verdeutlicht, dass das Erweiterungsvorhaben als einziger Betrieb die fußläufige Nahversorgung in Herne-Pantringshof sicherstellt.
- Das Erweiterungsvorhaben weist demnach eine hohe Nahversorgungsbedeutung für den solitär gelegenen statistischen Bezirk Pantringshof auf.
- Im südlich des Vorhabenstandorts liegenden Stadtteil Horsthausen wurde ein Lebensmittelsupermarkt (EDEKA) eröffnet, der zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in Horsthausen beigetragen hat. Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche des EDEKA-Marktes und des Planvorhabens liegen sowohl im 500 als auch im 700 m-Radius nicht vor.
- Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung soll sowohl eine Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe wie auch eine Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes für Kunden erreicht werden. Insofern dürfte die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung einen Beitrag zur Nahversorgungsqualität liefern, sofern die Erweiterung nicht zu einer Ausdünnung der Nahversorgung an anderer

Stelle im Herner Stadtgebiet führt. Die Anpassung an aktuelle Marktanforderungen stellt somit eine langfristige Standortsicherung dar

Insgesamt trägt das Vorhaben demnach zur Sicherung und zur qualitativen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung in Pantringshof bei. Die Erweiterung kann zu einer langfristigen Standort- und damit Nahversorgungssicherung beitragen.

Zusammenfassung der Prüfschritte nach dem MP EH Herne (2012)

Die Ergebnisse der Prüfschritte nach dem MP EH Herne (2012) für das Vorhabens an der Paul-Gerhardt-Straße 2 können wie folgt zusammengefasst werden:

Tabelle 10: Kongruenzprüfung des Erweiterungsvorhabens nach MP EH Herne (2012)

Prüfschritt 1: Nahversorgungsfunktion	Prüfschritt 2: Überschneidung der Einzugsbereiche mit zentralen Versorgungsbereichen	Prüfschritt 3: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung	Prüfschritt 4: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVBs und Nahversorgung
- städttebaulich integrierte Lage Erfüllt - Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich < 35 % Erfüllt	Überschneidung des Einwohnerpotenzials im 500 m-Radius nicht vorhanden Erfüllt	- Optimierung der qualitativen Nahversorgung Erfüllt - Langfristige Sicherung der räumlichen Nahversorgung Erfüllt	Kriterien der Prüfschritte 1 - 3 überwiegend erfüllt → Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen Vorhaben > 800 m² VKF → Prüfung in Kap. 6.2

Quelle: Eigene Darstellung.

Die aufgezeigten Prüfschritte des MP EH Herne (2012) führen in Hinblick auf die Prüfschritt 1 bis 3 zu einer positiven Bewertung des Erweiterungsvorhabens.

Auf Basis dieser Ausgangslage – insbesondere auch vor dem Hintergrund der relativ hohen Kaufkraftabschöpfungswerte (Prüfschritt 1) – erfolgt in Kap. 6.2 eine vertiefende Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterungsplanung (Prüfschritt 4).

6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kap. 4.2) von Relevanz.

6.2.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei der Prognose der Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens ist von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt (vgl. Urteile des OVG NRW vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 B 3.09 und 4 B 4.09)).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Es wird daher ein sogenannter ‚Streuumsatz‘ i. H. v. rd. 5 % angenommen, der nicht umverteilungsrelevant im aufgezeigten Untersuchungsraum ist (s. dazu Kap. 5.1). Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben (mit 1.200 m² VKF) dargestellt.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Herne	Sonderstandort Roonstraße	20,7	< 0,1	< 1
	Sonst. Lagen *	16,4	0,1 - 0,2	~ 1
Recklinghausen	NZ Recklinghausen Süd	14,3	**	**
	NVZ Südliche Bochumer Straße	6,5	**	**
	Sonst. Lagen	37,1	0,4 - 0,5	~ 1
Für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz i. H. v. 5 %			< 0,1	–
Gesamt ***		95,0	0,6 - 0,8	-

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose: Angaben des Betreibers zum Bestandsobjekt sowie Annahmen Stadt + Handel zum Planvorhaben; Werte gerundet;

* ohne Bestandsbetrieb LIDL, Paul-Gerhardt-Straße 2;

** empirisch nicht mehr valide darstellbar, zudem ohne städtebauliche Relevanz;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

6.2.2 Städtebauliche Einordnung

Von der Erweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters am Planstandort wird eine Umsatzumverteilung (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) von insgesamt

rd. 0,6 - 0,8 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Für die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Nebenzentrum Recklinghausen Süd, Nahversorgungszentrum Südliche Bochumer Straße (beide Recklinghausen)), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich keine empirisch valide mehr darstellbaren Umsatzumverteilungen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten.

Auswirkungen Sonderstandort Roonstraße Herne

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. weniger als 1 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf den Sonderstandort Roonstraße Herne induziert. Sonderstandorte stellen im Sinne des MP EH Herne (2012) keinen Positivraum für nahversorgungsrelevante Sortimente dar. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf den Sonderstandort Roonstraße Herne sind somit städtebaulich nicht relevant.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in Herne

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum in Herne, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 %.

Hiervon ist auch der neu eröffnete Supermarkt in Herne-Horsthausen (EDEKA) tangiert, der durch seine Ansiedlung zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in Horsthausen beigetragen hat. Aufgrund der sehr geringen monetären wie auch prozentualen Umsatzumverteilung für diesen Betrieb, ist keinesfalls von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe auszugehen.

Anhand der monetären wie prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, die sich zudem auf mehrere Bestandsbetriebe verteilen, sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen für die strukturprägenden Betriebe zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Herne sind angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in Recklinghausen

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum in Recklinghausen, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen,

ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Überproportional sind hiervon die dem Vorhaben nächst gelegen systemgleichen Discounter in der Marienstraße betroffen. Allerdings erreichen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für beide Betriebe monetäre wie prozentuale Werte, anhand derer vorhabendingte Betriebsaufgaben ausgeschlossen werden können. Dies gilt umso mehr für die weiteren Betriebe in Recklinghausen, die von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen tangiert sind.

Negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Recklinghausen sind angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

6.3 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW Sachlicher Teilplan 2013 großflächiger Einzelhandel) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2013 – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

1 Ziel Standorte 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.

Einordnung bzgl. 1 Ziel:

Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg aus dem Jahre 2007 weist in der zeichnerischen Darstellung das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente:

- Im Sinne von „2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich
 - „eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen 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.“

Einordnung bzgl. 2 Ziel:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß Sortimentsliste der Stadt Herne²³ als zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt. Der Planstandort an der Paul-Gerhardt-Straße 2 wird nach dem MP EH Herne (2012) als Standort mit hoher Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung eingestuft (ebenda S. 145 und S. 154).
- Die nächste Bushaltestelle „Pantringshof“ befindet sich direkt am Vorhabenstandort an der Paul-Gerhardt-Straße.
- Das Erweiterungsvorhaben stellt als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt in Pantringshof die dortige fußläufige Nahversorgung sicher und übernimmt somit eine besondere Rolle (so auch im MP EH Herne (2012) dokumentiert, s. o.).
- Vor dem Hintergrund der Bedeutung, die dem Vorhaben nach dem MP EH Herne (2012) für die Nahversorgung in Pantringshof, zugemessen wird, ist eine Erweiterung zur Bestandssicherung grundsätzlich stadtplanerisch begrüßenswert. Entsprechend der Einordnung in das Prüfschema des MP EH Herne (2012) in Kap. 6.1 kann dem Planvorhaben eine Nahversorgungsbedeutung attestiert werden.
- Aufgrund der deutlichen Entfernung des Vorhabenstandorts (mit hoher Nahversorgungsbedeutung) zu dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen in Herne (rd. 4 km bzw. rd. 5 km Fahrdistanz) ist ein nahversorgungsstrukturell sinnvoller Alternativstandort für das Erweiterungsvorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich und städtebaulich nicht sinnvoll. Insofern erübrigt sich eine Potenzialflächenanalyse innerhalb eines nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiches.

²³ Vgl. MP EH Herne S. 169

- Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kap. 6.2 werden durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur ausgelöst.

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.

Einordnung bzgl. 3 Ziel:

- Das Vorhaben ist kongruent zum Beeinträchtungsverbot (s. Einordnung 2 Ziel sowie Kap. 6.2).

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die LÖR Immobilien Management GmbH plant eine Erweiterung des bereits großflächigen LIDL-Lebensmitteldiscounters in Herne-Pantringshof, Paul-Gerhardt-Straße 2, von derzeit 1.004 m² VKF auf 1.200 m².

Das Einzelhandelsvorhaben hat bereits die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschritten. Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht per se ausgeschlossen werden.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Beitrag zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgung

- Das Planvorhaben sichert aufgrund seiner Lage im räumlich separierten statistischen Bezirk Pantringshof und seiner Solitärstellung als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt in Pantringshof sowie seiner städtebaulich integrierten Lage (inkl. ÖPNV Anschluss) die fußläufige Nahversorgung im statistischen Bezirk.
- Das Planvorhaben erfüllt eine überwiegende Nahversorgungsfunktion für den fußläufigen Einzugsbereich (s. Kap. 6.1.1).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten (s. Kap. 6.2).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Dem Bestandsbetrieb wird im MP EH Herne (2012) eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung im siedlungsräumlich solitär gelegenen statistischen Bezirk Pantringshof, Stadtteil Sodingen, zugeschrieben.
- Die in Kap. 6.1.1 ermittelte rechnerische Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich des Planvorhabens ist, aufgrund der spezifischen Situation im statistischen Bezirk Pantringshof, als angemessen dimensioniert i. S. der Zielstellungen des MP EH Herne (2012) zu bewerten (Prüfschritt 1).
- Das Planvorhaben weist keine Überschneidungsbereiche mit zentralen Versorgungsbereichen auf und dient der Optimierung der fußläufigen Nahversorgung, somit entspricht es den Prüfschritten 2 und 3 des MP EH Herne (2012).

- Das Planvorhaben führt zu keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen.
- Das Vorhaben entspricht den Zielstellungen des MP EH Herne (2012).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Vorhaben entspricht 1 Ziel, 2 Ziel und 3 Ziel des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den wesentlichen Vorgaben des MP EH Herne (2012) und den landesplanerischen Zielstellungen.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	9
Abbildung 2:	„Lage in der Region“: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufe der Nachbarkommunen, wettbewerbsprägende Einkaufszentren ____	13
Abbildung 3:	Untersuchungsraum des Planvorhabens _____	15
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	24
Abbildung 5:	Bewertung Betrieb LIDL, Paul-Gerhardt-Straße 2 im MP EH Herne (2012) _____	28
Abbildung 6:	Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern _____	29
Abbildung 7:	Standortbezogener Nahbereich LIDL Paul-Gerhardt-Str. 2 (1.000 m fußläufige Distanz) _____	31
Abbildung 8:	Fußläufige Einzugsbereiche Vorhaben Paul-Gerhardt-Straße 2 – unmittelbares Wettbewerbsumfeld Herne _____	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens _____	11
Tabelle 2:	Bevölkerung in Herne nach Stadtbezirken _____	14
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kap. Methodik) _____	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	18
Tabelle 5:	Standortprofil ZVB Nebenzentrum Recklinghausen Süd _____	19
Tabelle 6:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Südliche Bochumer Straße _____	20
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens ____	26
Tabelle 8:	Größenordnungen zur differenzierten Bewertung von Ansiedlungs-/Erweiterungsvorhaben (mit Hauptsortiment Lebensmittel) gemäß Zentren- und Lagekategorie _____	29
Tabelle 9:	Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens _____	32
Tabelle 10:	Kongruenzprüfung des Erweiterungsvorhabens nach MP EH Herne (2012) _____	35
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel _____	36

Literatur und sonstige Quellen

EHI (2016): EHI handelsdaten aktuell 2016, Köln.

Gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2016): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IfH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

IT.NRW (2016): Einwohner NRW, Düsseldorf.

Stadt Castrop-Rauxel: https://www.castrop-rauxel.de/Inhalte/Wohnen_Wirtschaft/Stadtentwicklung/Stadtforschung_Statistik/Einwohnerstatistik_31.12.2015.pdf

Stadt Herne, Statistikstelle: Demografiemonitor HITS (Herne In Tabellen & Schaubildern – HITS) – www.hits.herne.de

Stadt + Handel (2012): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne, Dortmund.

Stadt + Handel (2011): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen – Nahversorgungskonzept, Dortmund.

Stadt + Handel (2012): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen – Zentren- und Sonderstandortkonzept, Dortmund.

Stadt Recklinghausen, Statistikstelle, (2016): Statistischer Vierteljahresbericht Oktober bis Dezember 2015, Recklinghausen.