



Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

für die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes
in Herne-Röhlinghausen,
Edmund-Weber-Straße 210

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Victoria Reischl

Dortmund, 11. August 2015

Im Auftrag von:

Hans-Joachim Scherpel
Ulrichstraße 13
45891 Gelsenkirchen

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

0 721. 14 51 22 62
0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig

0 341 92 72 39 42
0 341 92 72 39 43

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Untersuchungsziel	1
2	Methodik	2
3	Beschreibung Planvorhaben	5
3.1	Mikrostandort	5
3.2	Flächenprogramm	6
4	Markt- und Standortanalyse	7
4.1	Wettbewerbssituation und Untersuchungsraum	7
4.2	Angebotsanalyse	9
4.3	Nachfrageanalyse	10
4.4	Räumliche Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum	10
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	12
4.5.1	ZVB Herne-Röhlinghausen	12
4.5.2	ZVB Herne-Eickel	15
4.5.3	ZVB Bochum-Günnigfeld	19
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	21
5	Marktposition des Vorhabens	23
5.1	Einzugsgebiet	23
5.2	Umsatzprognose	24
6	Auswirkungsanalyse	27
6.1	Einordnung des Vorhabens in den Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne	27
6.2	Absatzwirtschaftliche Einordnung	28
6.3	Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	29
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	31
	Anhang	I
	Abbildungsverzeichnis	I
	Tabellenverzeichnis	I
	Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
HZ	Hauptzentrum
i. d. R.	in der Regel
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
L	Landesstraße
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVS	Nahversorgungsstandort
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
VV	Verwaltungsvorschrift
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Anlass und Untersuchungsziel

In Herne-Röhlinghausen am Standort Edmund-Weber-Straße 210 ist die Errichtung eines Netto-Marktes mit 800 m² Verkaufsfläche (VKF) geplant. Der Standort befindet sich innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Röhlinghausen¹.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen und zu bewerten.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne²
- Eigene Bestandserfassungen im Jahre 2015
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neuobjekt

¹ Im ZVB NVZ Röhlinghausen befindet sich derzeit ein Netto-Markt (Edmund-Weber-Str. 205), der verlagert werden soll. Im vorliegenden Gutachten wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios die Annahme getroffen, dass es sich um eine Netto-Markt Neuansiedlung handelt und der vorhandene Standort lebensmittelbezogen nachgenutzt wird, da an diesem Standort entsprechendes Baurecht vorliegt. Entsprechend wird bei den Berechnungen eine lebensmittelbezogene Nutzung des Alt-Standortes (Gesamtverkaufsfläche im Bestand 460 m² und Annahme eines Bestandsumsatzes für den Netto-Markt) berücksichtigt.

² Stadt + Handel (2012): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne, Dortmund.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Stadt und Handel hat für die Stadt Herne im Jahr 2012 einen Masterplan Einzelhandel erstellt. Für dieses Verträglichkeitsgutachtens wurde auf diese Daten zurückgegriffen und im Juni 2015 durch Vor-Ort-Begehungen aktualisiert sowie für die Standorte auf Bochumer und Gelsenkirchener Stadtgebiet neu erhoben. 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:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimenten,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. Herner Sortimentsliste, vgl. Stadt + Handel 2012: S. 167)³ für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,

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.

- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

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

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte 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 anhand von Spannweiten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁴ 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:

⁴ 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.

- 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.

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.

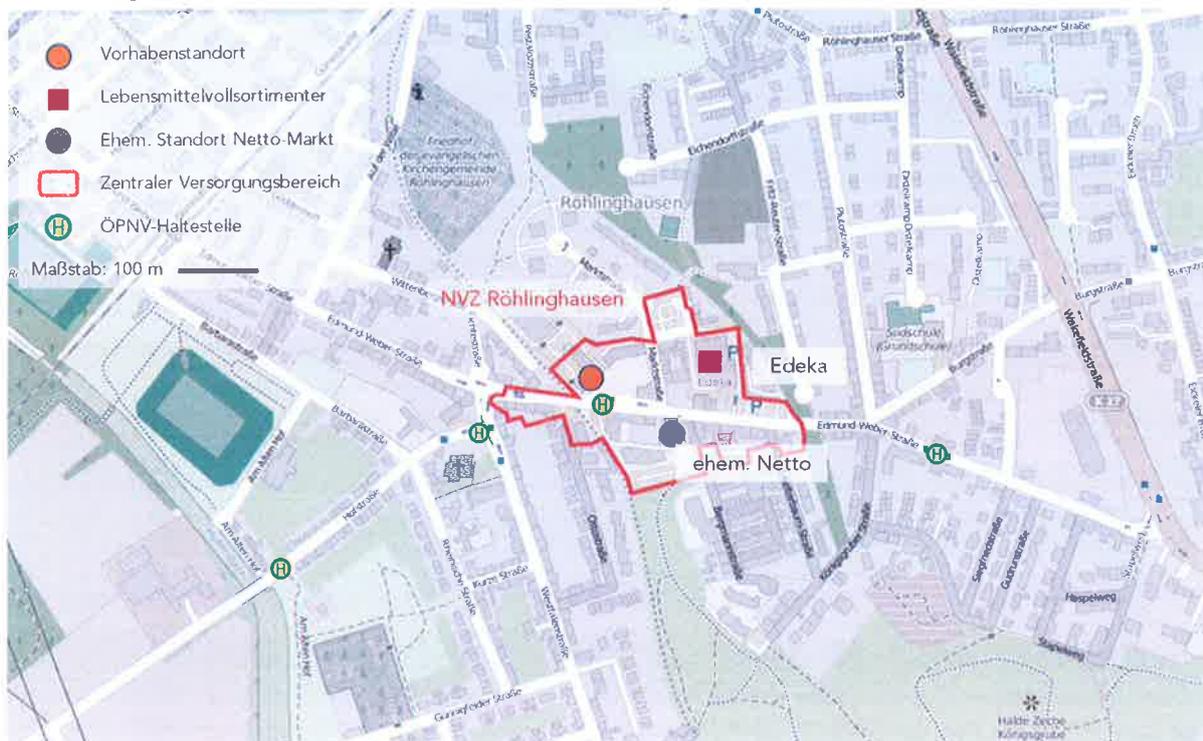
3 Beschreibung Planvorhaben

In Herne-Röhlinghausen ist am Standort Edmund-Weber-Straße 210 die Ansiedlung eines Netto-Martes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² geplant.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Röhlinghausen an der Edmund-Weber-Straße 210 auf Höhe der Ottostraße.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne (Stadt + Handel 2012).

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Edmund-Weber-Straße, die den Stadtteil Röhlinghausen in Ost-West-Richtung durchquert, gegeben und als gut zu bewerten. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bus-Haltestelle „Röhlinghausen Markt“, die sich unmittelbar am Vorhabenstandort befindet. Hier verkehren die Buslinien 329, 368, 385 und 390 mit Verbindungen zum Herne-Wanne-Eickel-Hauptbahnhof (368 / 12 min.), zum Bochumer HBF (368 / 30 min.), zum Gelsenkirchener HBF (385 / 15 min.) und in die Herner Innenstadt (390 / 26 min.).

Das Standortumfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar östlich an den Vorhabenstandort grenzt der Röhlinghausener Marktplatz, welcher neben dem Wochenmarkt verschiedene gastronomische und gewerbliche Nutzungen beheimatet.

Der nächste zentrale Versorgungsbereich, das Nahversorgungszentrum Eickel, befindet sich in rd. 2,0 km östlicher Richtung vom Vorhabenstandort entfernt.

Der nächstgelegene Wettbewerber ist ein Edeka-Markt an der Edmund-Weber-Straße 194 und liegt rd. 150 m in östlicher Richtung vom Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Röhlinghausen.

Im ZVB Röhlinghausen befinden sich der oben genannte Edeka-Lebensmittelsupermarkt, ein Rossmann-Drogeriemarkt, eine Apotheke sowie diverse Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche kleiner 100 m². Der ZVB Röhlinghausen übernimmt gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Herne die Versorgungsfunktion für die Stadtteile Röhlinghausen-Kern, Pluto und Königsgrube.

3.2 Flächenprogramm

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Verkaufsflächenausprägung des Vorhabens

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	640
Drogeriewaren	10	80
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	80
Gesamt	100	800

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmitteldiscounter nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2015.

4 Markt- und Standortanalyse

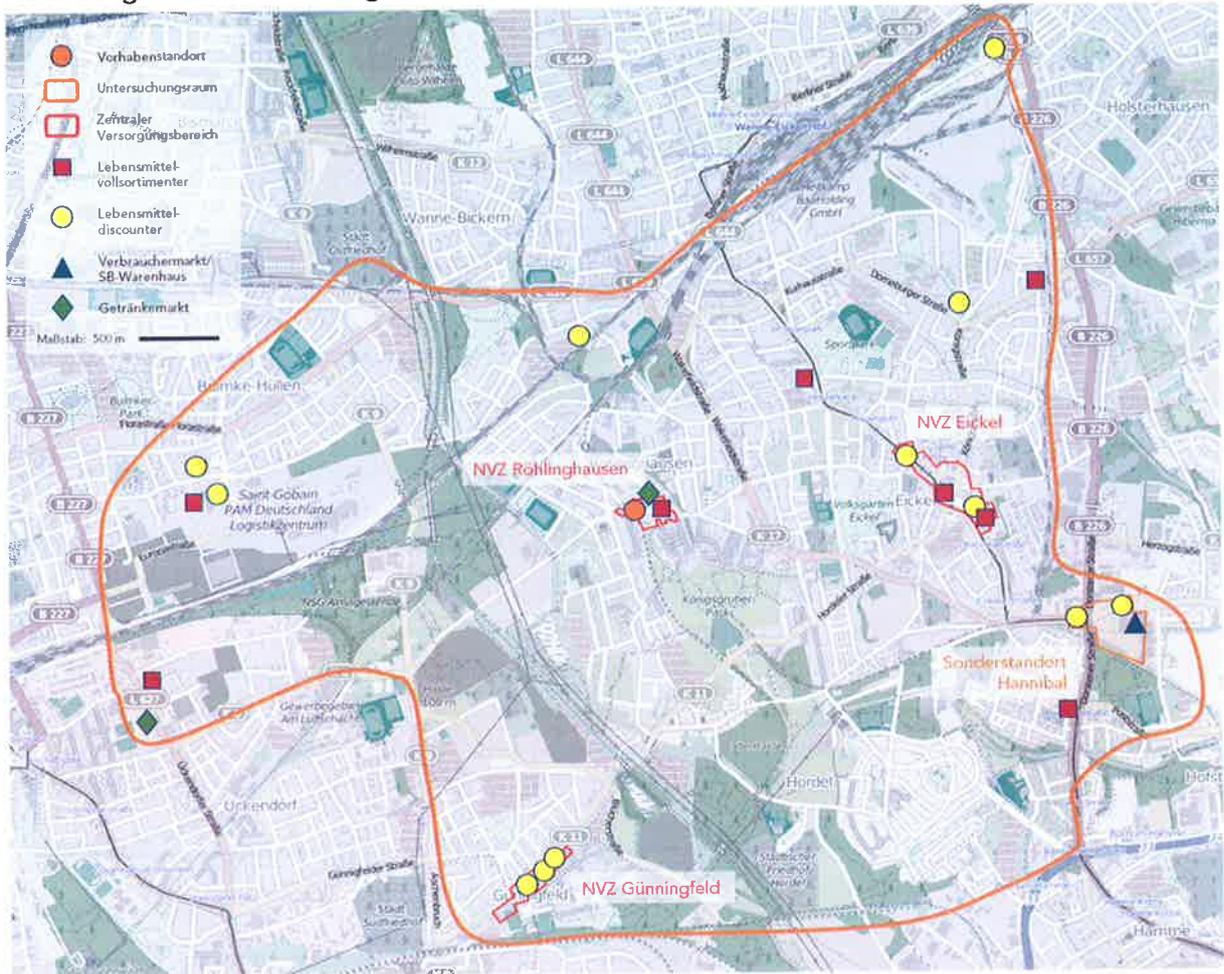
In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Wettbewerbssituation und Untersuchungsraum

Für die Ableitung des Untersuchungsraums werden 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 (vgl. Kapitel 5.1) 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 2: Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne (Stadt + Handel 2012), Masterplan Einzelhandel Bochum (Junker und Kruse 2012), Einzelhandelskonzept Stadt Gelsenkirchen (Cima 2008); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2015.

Im Untersuchungsraum liegen drei zentrale Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren Eickel und Röhlinghausen in Herne, Nahversorgungszentrum Günnigfeld in Bochum).

4.2 Angebotsanalyse

Im Untersuchungsraum sind zwölf Lebensmitteldiscounter, acht Lebensmittelvollsortimenter, ein Verbrauchermarkt und zwei Getränkemärkte verortet. Neun der insgesamt 23 strukturprägenden Wettbewerber sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Direkt an den Untersuchungsraum angrenzend hat sich im Jahr 2014 ein Kaufland-Markt im zentralen Versorgungsbereich NVZ Wanne-Mitte angesiedelt.

Mit Aldi Nord, Lidl, Norma und Netto sind vier der fünf regional präsenten Discounter im Untersuchungsraum vertreten. Die Discounter weisen eine Verkaufsfläche zwischen rd. 500 m² (Norma) und rd. 960 m² (Aldi Nord) auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Discounter beträgt aktuell rd. 750 m². Die Lebensmittelvollsortimenter weisen Verkaufsflächen zwischen rd. 750 m² und rd. 2.100 m² auf; im Durchschnitt beträgt sie 1.300 m².

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

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Verkaufsflächen in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Bochum	NVZ Günnigfeld	2.200	12,4
	Sonstige Lagen	7.800	32,9
Gelsenkirchen	Sonstige Lagen	4.400	18,9
	NVZ Röhlinghausen *	2.900	11,3
Herne	NVZ Eickel	3.700	15,1
	Sonstige Lagen	3.900	17,9
Gesamt **		24.800	108,5

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 2015; Umsatzprognose: laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. ehem. Netto-Standort mit lebensmittelbezogener Nachnutzung;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im Sinne einer Worst Case-Betrachtung wird davon ausgegangen, dass der bestehende Netto-Lebensmitteldiscounter, der nach Aussage des Vorhabenträgers innerhalb des ZVB Röhlinghausen verlagert werden soll, mit einer Nachnutzung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (bspw. Getränke, Bio-Lebensmittelmarkt, Reformhaus etc.) belegt wird.

4.3 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. 90 (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 99,3 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Raumbezug	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
Bochum	8.000	17,1
Gelsenkirchen	7.200	14,6
Herne	31.900	67,6
Untersuchungsraum gesamt *	47.000	99,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH 2015; Einwohnerzahlen: Stadt Bochum Stand 31.12.2014, Stadt Gelsenkirchen Stand 30.06.2015, für Stadt Herne IT.NRW Stand 30.06.2014, Berechnung der Anteile der jeweiligen Ortsteile auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt Herne, Stand 31.12.2011; Werte gerundet;

* Differenzen zu Summe rundungsbedingt.

Die Zentralität⁵ im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt somit aktuell (ohne Berücksichtigung der kleinflächigen Strukturen außerhalb der ZVBs) bei rd. 112, d.h. es fließen Kaufkraftpotenziale von außerhalb in den Untersuchungsraum. Dies ist insbesondere auf die großflächigen Anbieter real und Edeka (2 Standorte) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 12.900 m² zurückzuführen.

4.4 Räumliche Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum

Bereits aktuell sind in den zwei zentralen Versorgungsbereichen in Herne jeweils ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Im NVZ Eickel darüber hinaus

⁵ 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.

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 den Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne (Stadt + Handel 2012), auf den Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum (Junker und Kruse 2012) sowie auf den das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen (Cima 2008) und eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

4.5.1 ZVB Herne-Röhlinghausen

„Das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen liegt im Südwesten des Stadtgebietes im Grenzbereich zu Gelsenkirchen und ist dem Stadtbezirk Eickel zugeordnet. Die Entfernung zum Hauptzentrum Herne-Mitte beträgt rund sieben Kilometer, während das Nebenzentrum Wanne-Mitte nach ca. drei Kilometern zu erreichen ist. Das Nahversorgungszentrum weist eine stark eingeschränkte Nutzungsmischung mit eindeutigen Schwerpunkten im Bereich der Nahversorgung auf. Ein hoher Anteil der angesiedelten Betriebe ist dem Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen. Der Supermarkt Edeka ist ein wichtiger Magnet für das Nahversorgungszentrum, auch der Lebensmitteldiscounter Netto fungiert im eingeschränkten Maße als Frequenzbringer. Eine Bankfiliale sowie verschiedene Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Angebot.

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die Linien 329, 368, 385, 390 und NE34 gewährleistet, welche mittels des Haltepunktes Röhlinghausen Markt das Nahversorgungszentrum mit dem Stadtbezirk Wanne-Mitte sowie den Nachbarstädten Gelsenkirchen und Bochum verbinden. Die Erschließung des Zentrums Röhlinghausen erfolgt durch die Edmund-Weber-Straße, welche eine Anbindung an die südwestlichen Herner Stadtteile sowie die benachbarten Städte Bochum und Gelsenkirchen gewährleistet. Stellplätze sind ausreichend vorhanden, beispielsweise am Lebensmittelmarkt Edeka, an der Bergmannstraße sowie im Straßenraum.

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen umfasst insgesamt 18 Einzelhandelsbetriebe mit rund 3.390 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von 2 % an allen Betrieben im Stadtgebiet sowie 2 % an der Gesamtverkaufsfläche Hernes. 21 zentrenergänzende Funktionen allein in Erdgeschosslage ergänzen das Angebot, darunter u. a. eine Sparkasse, zwei Eiscafés und zwei Friseursalons. Der mit Abstand größte Betrieb ist der Lebensmittelmarkt

Edeka, welcher eine wichtige Magnetfunktion für das Zentrum einnimmt. Der vor Ort ansässige Lebensmitteldiscounter Netto kann aufgrund seiner verhältnismäßig geringen Verkaufsflächengröße nur bedingt als Frequenzbringer für das Zentrum fungieren. Insgesamt sind sieben Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt, drei mit dem Hauptsortiment Bekleidung und jeweils zwei mit Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken und Blumen, zoologischer Bedarf. Die übrigen Warengruppen sind nur mit einem oder gar keinem Betrieb, der sie als Hauptsortiment anbietet, vertreten. Bei der Betrachtung der Verkaufsflächenanteile ist dadurch ein hoher Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln zu erkennen, welche über zwei Drittel der Verkaufsflächen ausmachen. Waren des sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereichs und des mittelfristigen Bedarfsbereichs ergänzen dieses Angebot, während langfristige Bedarfsgüter nur äußerst geringe Verkaufsflächenanteile einnehmen (rund 1 %).

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Bei der Bestandserhebung wurden im Nahversorgungszentrum Röhlinghausen vier Leerstände erfasst, welche jedoch keine räumliche Konzentration aufweisen und somit aus Kundensicht die Aufenthaltsqualität nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungszentrums Röhlinghausen

Das Nahversorgungszentrum hat ein deutlich geringeres Standortgewicht als das Nahversorgungszentrum Eickel und steht zudem in Konkurrenz zu anderen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet. Die Funktion des Nahversorgungszentrums Röhlinghausen beschränkt sich vorrangig auf die Nahversorgung des statistischen Bezirks Röhlinghausen-Kern. Der Lebensmittelmarkt Edeka ist der bedeutendste (und einzige) Magnetbetrieb des Standortes und in seinem Bestand zu sichern.

Zielstellungen und weitere Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen

[...] Ergänzend werden folgende städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen empfohlen.

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Magnetbetriebs Edeka
- Sicherung der Vielzahl der ergänzenden Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt
- Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen zeitgemäßen Lebensmitteldiscounter ggf. durch einen zusätzlichen Drogeriefachmarkt

Die Sicherung und Stärkung der Bestandsstrukturen sollte durch folgende Maßnahmen gewährleistet und umgesetzt werden:

- Sicherung des Betriebstypenmixes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, insbesondere: dauerhafte Bereitstellung eines Vollsortimenters (Lebensmittel-Supermarkt) als auch eines (zeitgemäßen) Lebensmitteldiscounters als für die Kunden attraktive Betriebstypenmischung.
- Stärkung und Ausbau der Magnetfunktion im Bereich Drogeriewaren entweder durch Erweiterung am Standort selbst oder durch Neubaumaßnahmen für Bestandsbetrieb oder für konkurrierenden Anbieter – ebenfalls im Kern des zentralen Versorgungsbereichs
- Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten des Lebensmittelvollsortimenters, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums resultieren könnten.“

(Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne 2012, S. 109 - 112).

Abbildung 1 (s. Seite 5) zeigt die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches.

„Hauptachse des zentralen Versorgungsbereichs bildet die Edmund-Weber-Straße, an welcher nahezu alle Bestandsbetriebe angesiedelt sind. Der Standortbereich des ehemaligen Finanzamts westlich der Marktstraße wird als Potenzialfläche ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich einbezogen, weil hier die vorgeschlagenen Angebotsergänzungen unter Beibehaltung des idealtypisch kompakten Geschäftsbereichs realisiert werden können. Die Stellplatzanlage des Betriebs Edeka am nördlichen Ende der Marktstraße ist ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

Potenzialfläche zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums Röhlinghausen

Das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen ist in seiner jetzigen Erscheinungsform entwicklungsfähig.

- Der Standort des ehemaligen Finanzamts steht als Potenzialfläche zur Verfügung. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort ist avisiert.
- Auf dem nicht bebauten Grundstück gegenüber dem Edeka wurde der Bau eines Drogeriefachmarkts bereits genehmigt.

Die beiden angeführten Potenzialflächen reichen aus, um die avisierte Weiterentwicklung und Angebotsdifferenzierung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich des Nahversorgungszentrums Röhlinghausen zu realisieren. Zudem können ggf. derzeit durch Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe genutzte Ladeneinheiten zur weiteren Angebotsdifferenzierung nachgenutzt werden.“ (Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne 2012, S. 113).

Die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes ist zwischenzeitlich erfolgt.

4.5.2 ZVB Herne-Eickel

„Das Nahversorgungszentrum Eickel liegt im Süden des Stadtgebietes im gleichnamigen Stadtbezirk, in rund fünf Kilometer Entfernung zum Hauptzentrum Herne-Mitte. In dem Nahversorgungszentrum ist ein eingeschränktes Warenangebot aus allen Bedarfsbereichen vorzufinden. Die wichtigsten Magnetbetriebe des Nahversorgungszentrums sind der Lebensmittelmarkt Rewe und der Drogeriemarkt dm. Neben den Einzelhandelsbetrieben, welche in Ladenlokalen kleiner und mittlerer Größe angesiedelt sind, weist das Nahversorgungszentrum eine Vielzahl gastronomischer Angebote auf, sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen (u. a. Banken, Versicherungen, Friseursalons).

Verkehrliche Erschließung

Es besteht eine sehr gute Anbindung an das Streckennetz des ÖPNV. Die Straßenbahnlinie 306 fährt die Haltepunkte Eickel Kirche und Auf der Wenge an, dazu verkehren mehrere Buslinien. Der MIV kann das städtebaulich-funktionale Zentrum z. B. über die L 644 oder die K 11 anfahren. Stellplätze für Pkw sind an mehreren Standorten sowie im Straßenraum vorhanden.

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Das Nahversorgungszentrum Eickel verfügt mit 46 Einzelhandelsbetrieben über einen Anteil von rd. 6 % an allen Einzelhandelsbetrieben der Stadt Herne und mit rd. 5.280 m² über rd. 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die Bestandsstrukturen des Einzelhandels werden im Nahversorgungszentrum durch 54 einzelhandelsnahe Dienstleistungs- sowie Gastronomieangebote allein in den Erdgeschosszonen ergänzt. Die größten Einzelhandelsbetriebe und Magnetbetriebe sind der Lebensmittelsupermarkt Rewe, der Lebensmitteldiscounter Norma, der Bekleidungsfachmarkt Kik (Magnetfunktion eingeschränkt) und dm Drogeriemarkt. Die Haupteinkaufslage befindet sich Auf der Wenge und im südlichen Bereich der Hauptstraße, die Bereiche sind städtebaulich ansprechend gestaltet und weisen Verweilmöglichkeiten auf.

Neben den Lebensmittelangeboten weist das Nahversorgungszentrum weitere rund 20 % der VKF im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich auf, so dass insgesamt die Hälfte der Verkaufsflächenanteile und 25 der 46 Einzelhandelsbetriebe den kurzfristig nachgefragten Sortimentsbereichen zuzuordnen sind [...]. Zehn Einzelhandelsbetriebe sind dem mittelfristigen Bedarfsbereich, weitere elf dem langfristigen Bereich zuzuordnen. In mehrere Warengruppen sind keine Geschäfte mit entsprechendem Hauptsortiment im Nahversorgungszentrum Eickel angesiedelt. Der zweimal wöchentlich auf dem St.-Jörgen-Platz bzw. an der Rainerstraße stattfindende Wochenmarkt ergänzt das stationäre Angebot an Nahversorgungssortimenten.

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Während der Bestandserfassung wurden zehn Leerstände verzeichnet. Die Mehrzahl dieser Leerstände ist im nordwestlichen Bereich der Hauptstraße vorzufinden, wo Trading-down-Tendenzen erkennbar sind. Auch im Bereich nordöstlich des Eickeler Marktes sind solche Tendenzen sichtbar.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungszentrums Eickel

Das Nahversorgungszentrum Eickel ist insgesamt vor dem Hintergrund der Stärke konkurrierender Einzelhandelsstandorte (benachbarte Oberzentren, Einkaufszentrum Hannibal, Nebenzentrum Wanne-Mitte oder nicht integrierte Standorte) als positiv zu bewerten. Folgende Aspekte fallen hierbei deutlich ins Gewicht:

- Das Angebot generiert sich aus allen Bedarfsbereichen;
- Zwei Lebensmittelmärkte und ein Drogeriefachmarkt sind als Magnetbetriebe des Nahversorgungszentrums vorhanden, öffentliche Einrichtungen sorgen für zusätzliche Besucherfrequenz (Bürgerzentrum Süd);
- Zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzen das Einzelhandelsangebot;
- Es sind ausreichend Stellplatzanlagen am Rande des Nahversorgungszentrums, in eingeschränktem Maß auch innerhalb dessen vorhanden.

Als eher ungünstig zu bewertende Faktoren für das Nahversorgungszentrum sind anzuführen:

- Trading-down-Tendenzen im nordwestlichen Abschnitt der Hauptstraße und im Bereich nordöstlich des Eickeler Markts.
- Der Standort wird negativ durch seine große Ausdehnung und die Aufteilung auf zwei Lagen beeinflusst. Diese Problematik wird durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Süden des Nahversorgungszentrums noch weiter verschärft.

Handlungsbedarf ergibt sich v. a. vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters im Bereich südlich des ehemaligen Stadtarchivs in direkter räumlicher Nachbarschaft zum Lebensmitteldiscounter Norma. Dieser bisher von den Hauptfrequenzlagen entlang der Hauptstraße und auf der Wenge eher abseits gelegene Bereich wird dadurch ein zusätzliches Standortgewicht aufweisen. Mit diesem Vorhaben entsteht eine dritte Lage mit dem dann mit Abstand leistungsfähigsten Anbieter. Insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter Rewe, der auf der Wenge eine wichtige Magnetfunktion übernimmt, ist durch diese geplante Entwicklung in seinem Bestand gefährdet. Zwar erfährt der gesamte zentrale Versorgungsbereich durch die geplante Ansiedlung selbst bei einer

vorhabenbedingten Betriebsaufgabe des Rewe keinen Funktionsverlust, sondern eher einer Aufwertung. Allerdings würde sich dadurch ggf. eine Leerstandsproblematik der bis dahin durch Rewe besetzten Ladeneinheit ergeben. Dies könnte bei einer Betriebsaufgabe dieses Betriebs und einer nicht erfolgenden adäquaten Nachnutzung des Ladenlokals zu einem Bedeutungsverlust der derzeitigen Mitte des Nahversorgungszentrums führen, woraus ein Auseinanderbrechen des Nahversorgungszentrums in zwei Teillagen (Nord und Süd) resultieren könnte. Demnach sollten die Standortrahmenbedingungen des Lebensmittelvollsortimenters Rewe – im Rahmen der Möglichkeiten – verbessert werden. Hierzu könnte eine städtebauliche Aufwertung des Umfelds ebenso wie eine Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Anbindung des Standorts an die Strukturen der nördlichen Hauptstraße sowie eine Verbesserung der Parkplatzsituation für Kunden des Marktes gehören. Gleichzeitig ist eine optimierte städtebaulich-funktionale Anbindung des neu entstehenden südlichen Pols an die derzeitige Lage rund um den Bereich Auf der Wenge anzustreben, um potenziell negative Strukturverschiebungen möglichst gering zu halten. Die aktuellen Planungen zum Lebensmittelvollsortimenter im Bereich des ehemaligen Stadtarchivs berücksichtigen bereits die Zielstellung einer optimierten städtebaulich-funktionalen Anbindung an den Bereich Auf der Wenge:

- Bau eines Aufzugsgebäudes, das den barrierefreien Zugang zum neuen, erhöht liegenden Lebensmittelmarkt gewährleisten soll;
- Schaffung und Betonung einer Sichtbeziehung durch das zu errichtende Aufzugsgebäude in nordwestlicher Richtung zur Lage Auf der Wenge
- Schaffung öffentlicher Stellplätze im Untergeschoss der zweistöckigen Parkpalette des neuen Lebensmittelmarktes: Aufwertung der Wegebeziehungen zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Bereich Auf der Wenge, insbesondere an den Wochenmarkttagen, wenn der St.-Jörgen-Platz nicht als Parkplatz zur Verfügung steht; Ziel ist die Entlastung bei der Stellplatzsuche sowie die Verknüpfung der Wegebeziehungen zwischen beiden Bereichen.“ (Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne 2012, S. 114 – 117)).

Zielstellungen und weitere Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Eickel

Es werden „folgende städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Eickel empfohlen.

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

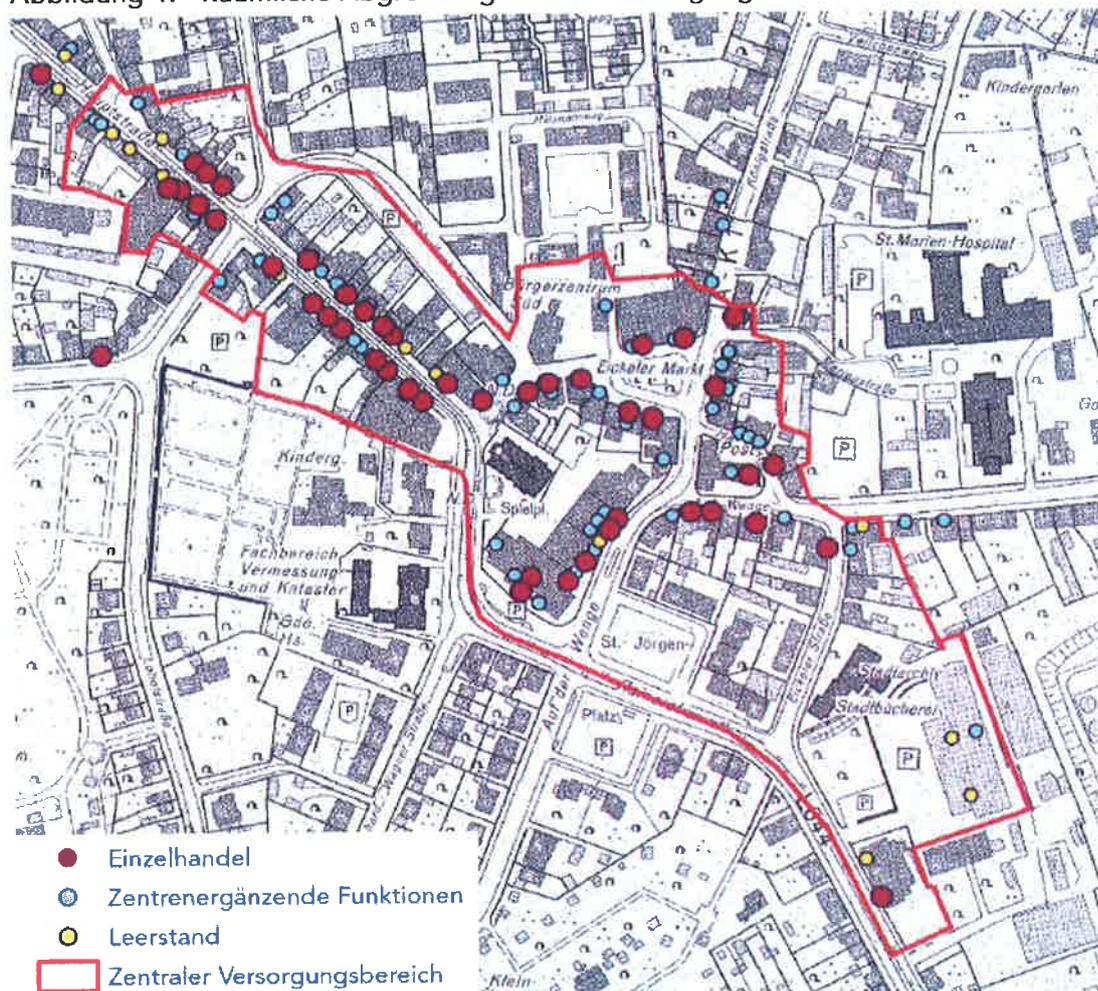
- Sicherung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Magnetbetriebe
- Sicherung der Vielzahl der Fachgeschäfte und der vorhandenen hohen Branchenvielfalt
- Stärkung der Fachgeschäftsstruktur

- Abbau der vorhandenen Defizite, z. B. durch eine verbesserte städtebaulich-funktionale Anbindung des nördlichen Bereichs der Hauptstraße an den Bereich Auf der Wenge
- Aufwertung der städtebaulich-funktionalen Anbindung des Standortbereichs Norma/ Entwicklungsbereich Lebensmittelvollsortimenter an die Lagen Auf der Wenge und die Hauptstraße durch gezielte städtebauliche Maßnahmen (z. B. fußläufige Wegeführung, Straßenraumgestaltung, funktionale ‚Trittsteine‘ (bspw. Dienstleistungsbetriebe))

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nahversorgungszentrum Eickel. [...]

Abbildung 4: Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Eickel



Quelle: Masterplan Einzelhandel 2012 für die Stadt Herne, S. 119.

- *Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Bestandsbetrieb Norma sowie durch die Potenzialfläche des avisierten Lebensmittelvollsortimenters (Stadtarchiv bzw. südlich angrenzende Flächen) begrenzt. Eine Aufwertung der städtebaulich-funktionalen Anbindung des Standortbereichs Norma an die Lagen Auf der Wenge und die Hauptstraße ist durch gezielte städtebauliche Maßnahmen (z. B. fußläufige Wegeführung, Straßenraumgestaltung, funktionale ‚Trittsteine‘ (bspw. Dienstleistungsbetriebe)) unbedingt zu forcieren.*
- *Nach Norden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße und schließt die an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke mit ein. Nach Norden nimmt die Einzelhandels- und Nutzungsdichte im Kreuzungsbereich Neue Kampstraße/ Hauptstraße deutlich ab. Dort ist demnach eine städtebaulich-funktionale Zäsur erkennbar, welche den zentralen Versorgungsbereich nach Norden abschließt.*
- *Nach Nordosten und Osten umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Bestandsstrukturen rund um den Eickeler Markt. Nach Nordosten enden im Bereich Eickeler Markt/ Königsstraße die zusammenhängenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen, so dass dort ebenfalls der zentrale Versorgungsbereich in seiner Ausdehnung endet.*
- *Die Bestandsstrukturen entlang der Straße Auf der Wenge und der Eickeler Straße bilden die Abgrenzung nach Südosten und schließen den zentralen Versorgungsbereich mit der Entwicklungsfläche des Stadtarchivs ab.*

Potenzialfläche zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums Eickel

Das Nahversorgungszentrum Eickel ist in seiner jetzigen Abgrenzung räumlich nur eingeschränkt weiterzuentwickeln, da es von siedlungsräumlich verdichteten Strukturen umgeben ist. Gleichwohl sind durch die Entwicklungsfläche im Bereich Stadtarchiv und östlich des Discounters Norma sowie durch die (wenigen) Leerstände genügend Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums vorhanden. Um die Bestandsstrukturen in dem Bereich Auf der Wenge als zentrales Bindeglied zwischen dem nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums entlang der Hauptstraße und dem durch die Entwicklung des Bereichs Stadtarchiv zusätzlichen Angebotsschwerpunkt im Süden zu stärken, ist eine Aufwertung der städtebaulich-funktionalen Anbindung des südlichen Standortbereichs an die Lagen Auf der Wenge und Hauptstraße durch gezielte städtebauliche Maßnahmen zu forcieren“ (Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne 2012, S. 117-120).

Inzwischen wurde am Standort östlich von Norma ein großflächiger Edeka-Markt realisiert.

4.5.3 ZVB Bochum-Günnigfeld

„Das Stadtteilzentrum Günnigfeld liegt im Nordwesten des Stadtgebietes an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen. Die nächst-gelegene Anschlussstelle der BAB 40 liegt etwa 3 km

südlich. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt vor allem über die Haltestelle Ulrichstraße. Günnigfeld ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.100 m² handelt es sich bei Günnigfeld um eines der kleinsten Stadtteilzentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; die anderen Bedarfsstufen sind mit insgesamt fünf Anbietern, Tendenz rückläufig, für ein Stadtteilzentrum schwach vertreten. Die Nahversorgungsfunktion des Zentrums konnte im Jahr 2011 durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi vom südlichen Rand des Zentrums in eine zentrale Lage verbessert werden. Es existieren fünf kleinflächige Leerstände.

Als Magnetbetriebe fungieren v. a.

- die Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi.

Inzwischen wurde ein großflächiger Lidl-Markt innerhalb des ZVB realisiert und fungiert ebenfalls als Magnetbetrieb.

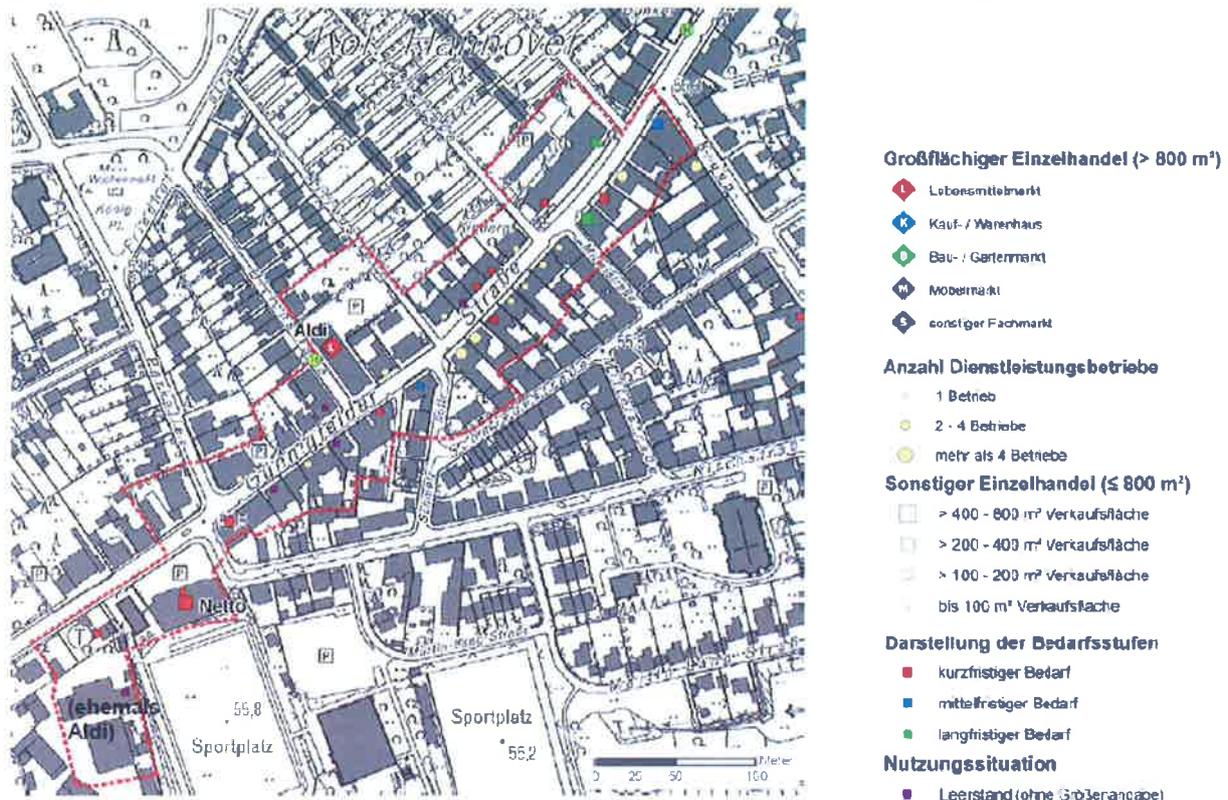
Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum stellt sich als straßenbegleitendes, langgezogenes Einzelhandelsband mit einer Länge von knapp 600 Metern entlang der Günnigfelder Straße dar. In zentraler Lage des Zentrums befinden sich Lücken im Besatz, da hier häufig schon im Erdgeschoss Wohnnutzung vorzufinden ist. Teilweise ist der Einzelhandelsbesatz nur straßeneinseitig ausgeprägt. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Günnigfeld Dienstleistungsbetriebe erhoben.

Insgesamt ist dem Zentrum eine angemessene Erfüllung der Nahversorgungsfunktion, jedoch kein wesentlich darüber hinausreichendes Angebot zu attestieren.“

(Masterplan Einzelhandel Bochum 2012, S. 86).

Abbildung 5: Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Günnigfeld



Quelle: Masterplan Einzelhandel Bochum, Fortschreibung 2012, S. 216.

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 räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum im Hinblick auf fußläufige Nahversorgungsoptionen als nicht flächendeckend einzustufen. Versorgungslücken bestehen insbesondere in Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen östlicher Teil, in Bochum-Hordel und im südlichen Teil von Herne-Eickel (vgl. Kapitel 4.4).
- Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Röhlinghausen und trägt zu einer qualitativen Nahversorgung bei.
- Im Untersuchungsraum sind insgesamt 23 strukturprägende Wettbewerber verortet; neun befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen.
- Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt aktuell (ohne Berücksichtigung der kleinflächigen Strukturen außerhalb der ZVBs) bei rd. 112, d.h. es fließen nennenswerte Kaufkraftpotenziale von außerhalb in den Untersuchungsraum.

Dies ist insbesondere auf die großflächigen Anbieter real und Edeka (2 Standorte) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 12.900 m² zurückzuführen.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: neun der 23 strukturprägenden Wettbewerber im Untersuchungsraum sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Das Vorhaben (Lebensmitteldiscounter) selber befindet sich neben einem Lebensmittelvollsortimenter ebenfalls in einem zentralen Versorgungsbereich. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelmärkte ergeben.

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

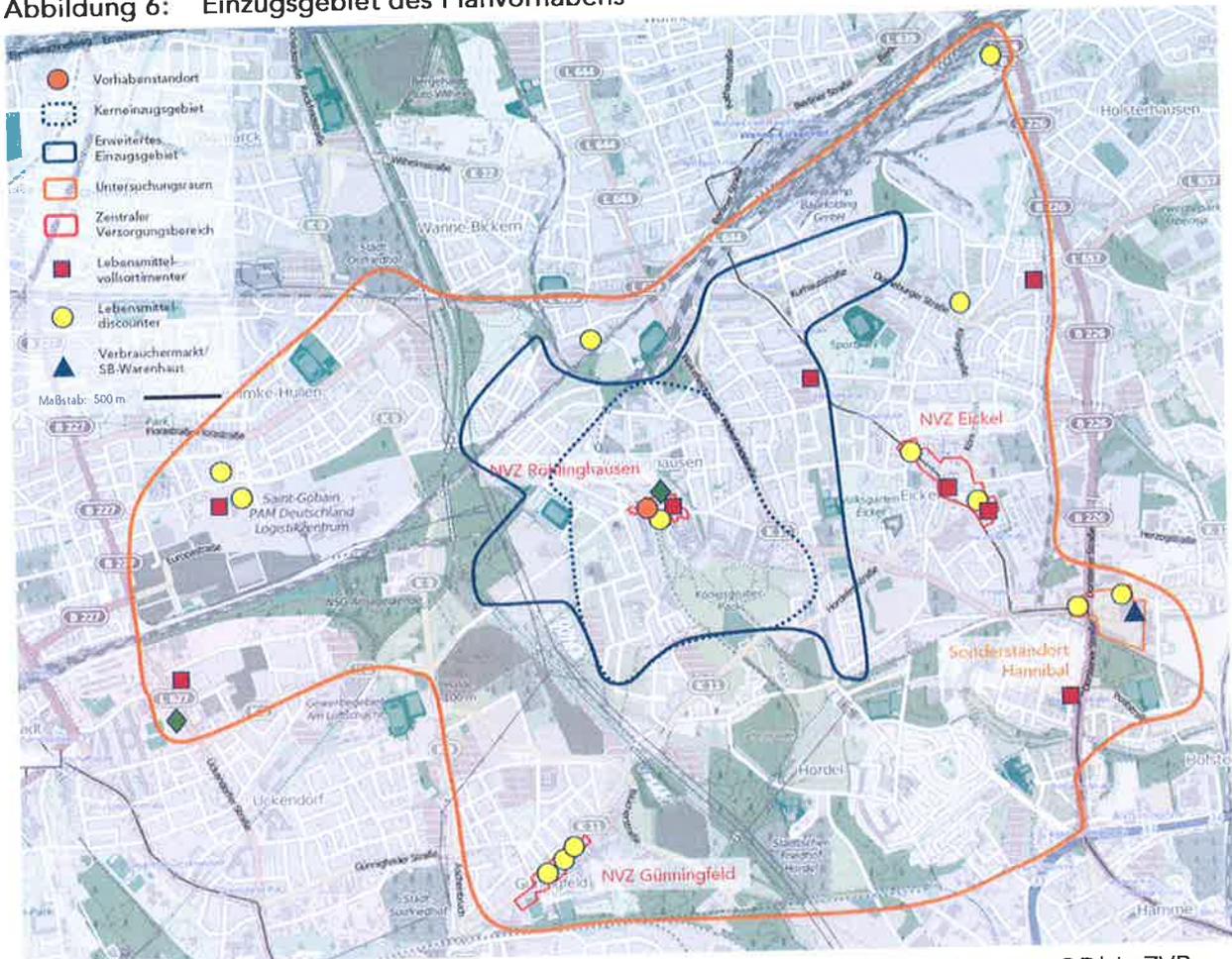
Das **Kerneinzugsgebiet** des Erweiterungsvorhabens orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an der 1.000 m fußläufigen Entfernung vom Vorhabenstandort und umfasst den Bereich zwischen der Dürerhalde im Norden, der Wakefieldstraße im Osten, dem Königgruber Park im Süden und der Straße „Am Alten Hof“ im Westen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus noch Siedlungsbereiche östlich des Kerneinzugsgebiets bis zum Volksgarten Eickel sowie westliche davon bis zum Siedlungsrand.

Abbildung 6 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Abbildung 6: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne (Stadt + Handel 2012), Masterplan Einzelhandel Bochum (Junker und Kruse 2012), Einzelhandelskonzept Stadt Gelsenkirchen (Cima 2008); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2015

5.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Lebensmitteldiscounters abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Lebensmitteldiscounters Netto-Markendiscout beträgt rd. 4.330 Euro/m² VKF pro Jahr⁶.
- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (90; vgl. IFH 2015).

⁶ vgl. EHI 2014.

- Mit zwölf Lebensmitteldiscountern von 23 strukturprägenden Wettbewerbern weist der Untersuchungsraum starke Wettbewerbsstrukturen auf.
- Es sind ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Standortumfeld zu beobachten; insbesondere das Nahversorgungszentrum Eickel und der Sonderstandort Hannibal stellen starke Konkurrenzstandorte dar.
- Insgesamt ist die räumliche Ausstattung im Lebensmittelsegment im hergeleiteten Untersuchungsraum als nicht flächendeckend einzustufen.
- Der bestehende Netto-Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Verlagerung). Die künftige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als zeitgemäß und branchenüblich einzuordnen.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Die Flächenproduktivität wird somit mit rd. 4.100 Euro/m² VKF angenommen.

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 4.300 Euro/m² VKF angenommen.

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

Tabelle 4: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel		2,6 – 2,8
Drogeriewaren		~ 0,3
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	4.100 – 4.300	~ 0,3
Gesamt*		3,2 – 3,4

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Lebensmittelmarkt ein perspektivischer Jahresumsatz von 3,2 – 3,4 Mio. Euro prognostiziert. Rund 2,6 – 2,8 Mio. Euro werden hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils in den weiteren nahversorgungsrelevanten und sonstigen Sortimenten (je 80 m² VKF bzw. ~ 0,3 Mio. Euro) ist von

negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen nicht auszugehen. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Einordnung des Vorhabens in den Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne

Im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne (Stadt + Handel, 2012) werden Ziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung aufgestellt. „Dabei wird die künftige Entwicklung des Einzelhandels, die Zentrenentwicklung sowie die Standort- und Nahversorgungsstruktur berücksichtigt.“

Grundsätzliche Zielstellungen sind dabei:

1. Die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in hierarchischer Abstufung.
2. Eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungsstrukturen.“

(Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne 2012, S. 76).

Unter Berücksichtigung der o.g. Ziele wurde im Nahversorgungskonzept des Masterplans zur Sicherung der Nahversorgung ein Bewertungsschema für Lebensmittelvorhaben formuliert:

Tabelle 5: Größenordnungen zur differenzierten Bewertung von Ansiedlungs- und 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: Stadt + Handel 2012, S. 142;

* Zentrale Versorgungsbereiche: Prüfschritt 4.

** Prüfschritte 1 – 4.

Des Weiteren werden im Rahmen von Zielstellungen und Empfehlungen zum NVZ Röhlinghausen folgende Aussagen getroffen:

- Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen zeitgemäßen Lebensmitteldiscounter
- Sicherung des Betriebstypenmixes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, insbesondere: dauerhafte Bereitstellung eines Vollsortimenters (Lebensmittel-Supermarkt) als auch eines (zeitgemäßen) Lebensmitteldiscounters als für die Kunden attraktive Betriebstypenmischung.

(Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne 2012, S. 109 – 112)

Das Vorhaben ist in die relevanten Grundsätze und Ziele wie folgt einzuordnen:

- Das Zentrum Röhlinghausen wird als zentraler Versorgungsbereich in der Hierarchiestufe eines Nahversorgungszentrums eingestuft. Demnach sind Lebensmittel-Vorhaben bis rd. 1.200 m² VKF dort grundsätzlich gemäß Masterplan Einzelhandel gewünscht.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m². Das untersuchungsrelevante Sortiment (Nahrungs- und Genussmittel) ist gemäß Herner Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevant einzuordnen.
- Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Röhlinghausen und erfährt somit eine grundsätzlich positive planerische Voreinschätzung.
- Das Planvorhaben zusammen mit dem ansässigen Lebensmittelsupermarkt im ZVB NVZ Röhlinghausen stellen vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion des Zentrums einen Standard dar, den es langfristig zu sichern gilt. Die Verkaufsfläche von 800 m² des Planvorhabens ist im Hinblick auf derzeit gängige Verkaufsflächengrößen bei Ansiedlungen von Lebensmitteldiscountern als moderat einzuschätzen.
- Ansässige Betriebe könnten durch die zusätzlichen Frequenzen profitieren.

Das Vorhaben ist kongruent zu den Grundsätzen und Leitlinien des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne (Stadt + Handel 2012).

6.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung

Die Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Vorhaben dargestellt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht 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.

Tabelle 6: Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagebereich	Bestands- umsatz	Nahrungs- und Genussmittel	
			in Mio. Euro p. a.	in %
Bochum	NVZ Günnigfeld	12,4	~ 0,2	~ 2
	Sonstige Lagen	32,9	~ 0,6	~ 2
Gelsenkirchen	Sonstige Lagen	18,9	~ 0,2	~ 1
	NVZ Röhlinghausen *	11,3	~ 0,7	6 – 7
Herne	NVZ Eickel	15,1	~ 0,4	~ 3
	Sonstige Lagen	17,9	0,4 – 0,5	2 – 3
	Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		0,1	-
Gesamt **		108,5	2,5 – 2,6	-

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose: laufende Auswirkungen einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

* inkl. ehem. Netto-Standort mit lebensmittelbezogener Nachnutzung;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.3 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

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

Durch das Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 2,5 – 2,6 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel), ausgehen.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Röhlinghausen

Vom Vorhaben gehen Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 6 – 7 %, bzw. rd. 0,7 Mio. Euro auf den zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Röhlinghausen** aus, in dem der Vorhabenstandort verortet ist. Diese gehen überwiegend zu Lasten des bestehenden Lebensmittelsupermarktes sowie der in die Berechnungen eingestellten möglichen lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Bestandsobjektes. Der Edeka-Markt wird nach Berechnungen von Stadt + Handel auch nach der Ansiedlung des Planvorhabens Flächenproduktivitäten erzielen, die eine Marktaufgabe unwahrscheinlich machen. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmitteldiscounters, hinsichtlich Größe und Marktauftritt, erfährt der ZVB eine qualitative und quantitative Aufwertung des Angebotes im Lebensmittelsegment.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Röhlinghausen sind damit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche

Durch das Planvorhaben am Standort Edmund-Weber-Straße ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umsatzumverteilungen i. H. v. maximal rd. 3 % bzw. 0,4 Mio. Euro für die zentralen Versorgungsbereiche NVZ Günnigfeld in Bochum und NVZ Eickel in Herne.

Aufgrund dieser geringen Umsatzumverteilungswerte sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum (Bochum, Gelsenkirchen und Herne), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen maximal i. H. v. rd. 3 % bzw. 0,6 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich jeweils auf mehrere strukturprägende Betriebe, so dass Marktschließungen oder -umstrukturierungen angesichts dieser als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen pro Betrieb nicht zu erwarten sind. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung sind nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum ist somit nicht zu erwarten.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Herne-Röhlinghausen am Standort Edmund-Weber-Straße 210 ist die Errichtung eines Netto-Marktes mit 800 m² Verkaufsfläche (VKF) geplant. Der Standort befindet sich innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Röhlinghausen⁷.

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

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.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Standort Edmund-Weber-Straße ist Bestandteil des ZVB Nahversorgungszentrum Röhlinghausen. Das Nahversorgungszentrum Röhlinghausen würde durch die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmitteldiscounters gestärkt und damit zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung beitragen. Ansässige Betriebe könnten durch die zusätzlichen Frequenzen profitieren.
- Das Vorhaben ist kongruent zu den Grundsätzen und Leitlinien des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne.

Im Sinne eines Worst Case-Szenarios wurde im vorliegenden Gutachten die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscount-Marktes der Firma Netto untersucht, welches sich insgesamt als verträglich darstellt. Tatsächlich handelt es sich um eine Verlagerung und gleichzeitige Erweiterung des bereits an der Edmund-Weber-Straße vorhandenen Netto-Marktes. Das Gutachten zeigt, dass eine Erweiterung des Discountmarktes innerhalb des ZVB verträglich ist, da sogar unter der Annahme einer lebensmittelebezogenen Nachnutzung des jetzigen Standortes, durch die Ansiedlung eines neuen Netto-Lebensmittelmarktes keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

⁷ Im ZVB NVZ Röhlinghausen befindet sich derzeit ein Netto-Markt (Edmund-Weber-Str. 205), der verlagert werden soll. Im vorliegenden Gutachten wird im Sinne eines Worst-Case-Szenarios die Annahme getroffen, dass es sich um eine Netto-Markt Neuansiedlung handelt und der vorhandene Standort lebensmittelbezogen nachgenutzt wird, da an diesem Standort entsprechendes Baurecht vorliegt. Entsprechend wird bei den Berechnungen eine lebensmittelbezogene Nutzung des Alt-Standortes (Verkaufsfläche und Annahme eines Bestandsumsatzes für den Netto-Markt) berücksichtigt.

Dortmund, 11. August 2015



Dipl.-Ing. Marc Föhler

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	5
Abbildung 2:	Untersuchungsraum des Planvorhabens _____	8
Abbildung 3:	Räumliche Nahversorgung im Untersuchungsraum _____	11
Abbildung 4:	Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Eickel ____	18
Abbildung 5:	Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Günnigfeld _____	21
Abbildung 6:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächenausprägung des Vorhabens _____	6
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	9
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	10
Tabelle 4:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens __	25
Tabelle 5:	Größenordnungen zur differenzierten Bewertung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben (mit Hauptsortiment Lebensmittel) gemäß Zentren- und Lagekategorie _____	27
Tabelle 6:	Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel _____	29

Literatur und sonstige Quellen

Cima GmbH (2008): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen, Köln.

IFH Köln (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln

Junker und Kruse (2012): Masterplan Einzelhandel Bochum, Fortschreibung 2012, Dortmund.

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