

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse
für die Erweiterung eines
Aldi-Lebensmitteldiscounters
an der Mont-Cenis-Straße in Herne**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 11. Oktober 2018

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

Aldi Nord Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafensstraße 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

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	2
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Makrostandort	7
3.3 Räumliche Nahversorgung im Standortumfeld des Planvorhabens	10
4 Markt- und Standortanalyse	11
4.1 Einzugsgebiet/Untersuchungsraum	11
4.2 Angebotsanalyse	13
4.3 Nachfrageanalyse	14
4.4 Zwischenfazit	15
5 Vorhabendaten	17
5.1 Flächenprogramm	17
5.2 Umsatzschätzung des Bestandsmarktes	17
5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben	18
6 Auswirkungsanalyse	21
6.1 Einordnung des Vorhabens in den Masterplan Herne 2012	21
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen und städtebauliche Einordnung des Vorhabens	30
6.3 Einordnung des Vorhabens in den LEP NRW 2017	33
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	40
Anhang	41
Abbildungsverzeichnis	41
Tabellenverzeichnis	42
Literatur und sonstige Quellen	43

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschosfläche
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
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	pro anno
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

In Herne ist die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters an der Mont-Cenis-Straße 351 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 800 m² auf zukünftig 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche (+ 500 m² GVKF).

Das Vorhaben wird die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschreiten. Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgungsstruktur 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. Des Weiteren ist die Konformität zum Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne¹ sowie zum LEP NRW 2017 zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens 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 die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Masterplan Herne 2012.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

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

- Daten und Bewertungen des Masterplans Herne 2012 sowie aktuell laufende Fortschreibung;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

¹ Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne (Stadt + Handel 2012). Im Folgenden als **Masterplan Herne 2012** bezeichnet.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten in Herne von April bis Juni 2017 sowie im weiteren Untersuchungsraum (hier: Bochum, Castrop-Rauxel) im Oktober 2017 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Herne:

- Kompletter Bestand (bezogen auf den Untersuchungsraum in Herne).

Weiterer Untersuchungsraum:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)²,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Herner Liste“, vgl. Stadt + Handel 2012, S. 169) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des relativ hohen zeitlichen Versatzes zwischen den Verkaufsflächenerhebungen von den Angaben im jeweiligen Einzelhandelskonzept bzw. Masterplan 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.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt³. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

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 können⁴. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. 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 Abriss/Neubau neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Städte Herne, Bochum und Castrop-Rauxel sowie auf von IT.NRW 2018 veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: 31.12.2017).

³ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

⁴ 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 kommunalen Einzelhandelskonzepts 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 Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben 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 ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁵ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, 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 Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

⁵ 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 realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

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 Planvorhabens

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 realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten Aldi Nord-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens zwei Jahren zu rechnen (Ende 2020). 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, die Inflationsrate sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden zwei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2018 (auf Basis der Einwohnerzahlen 2014) eine geringfügig negative Veränderung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Bevölkerungsprognose auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen als deutlich zu defensiv zu bewerten ist. Vielmehr ist die Bevölkerung in Herne und Bochum in den letzten Jahren geringfügig angestiegen (2011 - 2017) sowie in Castrop-Rauxel konstant geblieben, wodurch auch perspektivisch eher von einer stagnierenden bis leicht positiven Entwicklung auszugehen ist.

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. Auch unter Berücksichtigung der Inflation lässt sich für die letzten Jahre eine insgesamt positive Entwicklung feststellen, d.h. die Zunahme der Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortiment war stärker als die Inflationsrate desselben Zeitraumes. 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 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 berücksichtigt⁶. 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 Kapitel 4.2.

⁶ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Mont-Cenis-Straße an einem aus städtebaulicher Sicht als integrierte Lage zu wertenden Standort. Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

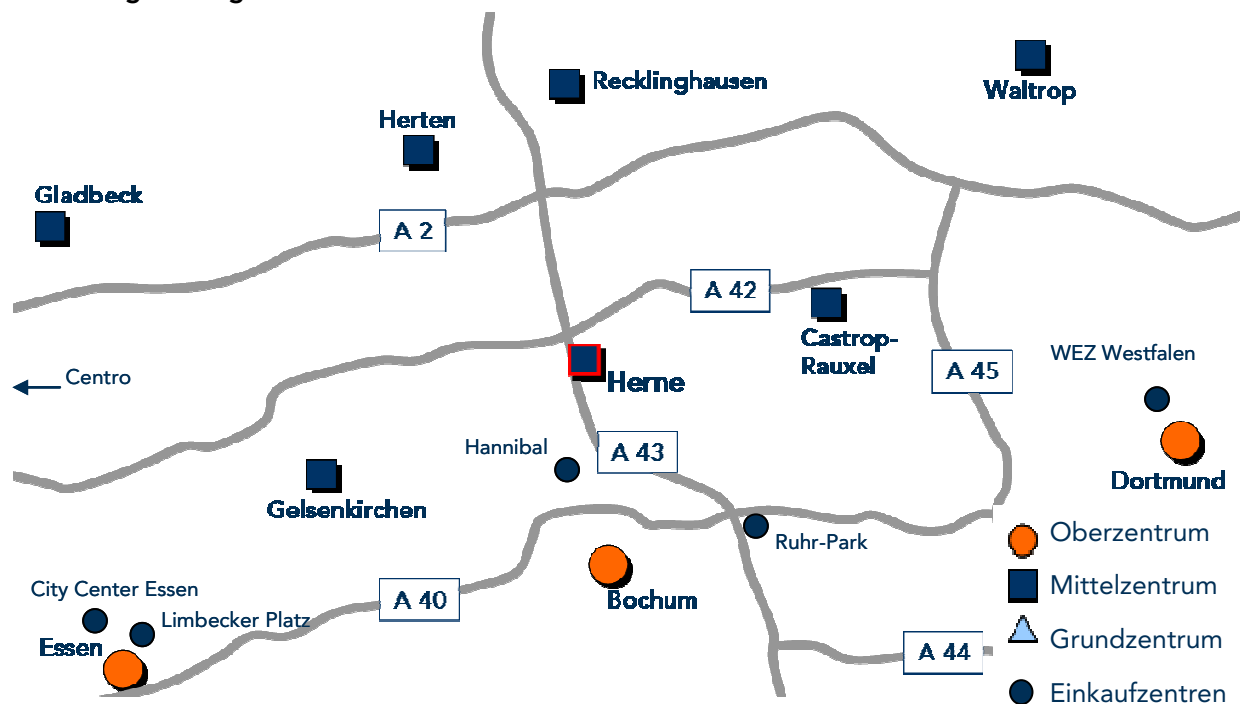
Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Mont-Cenis-Straße und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sodinger Straße gegeben und als gut zu bewerten. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle Am Volkspark, welche sich unmittelbar am Vorhabenstandort befindet.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Sodingen, dessen östliche Grenze in rd. 300 m fußläufiger Entfernung vom Vorhabenstandort verortet ist.

3.2 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‘.“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 21).

Abbildung 1: Lage im Raum



Quelle: Stadt + Handel 2012: S. 19.

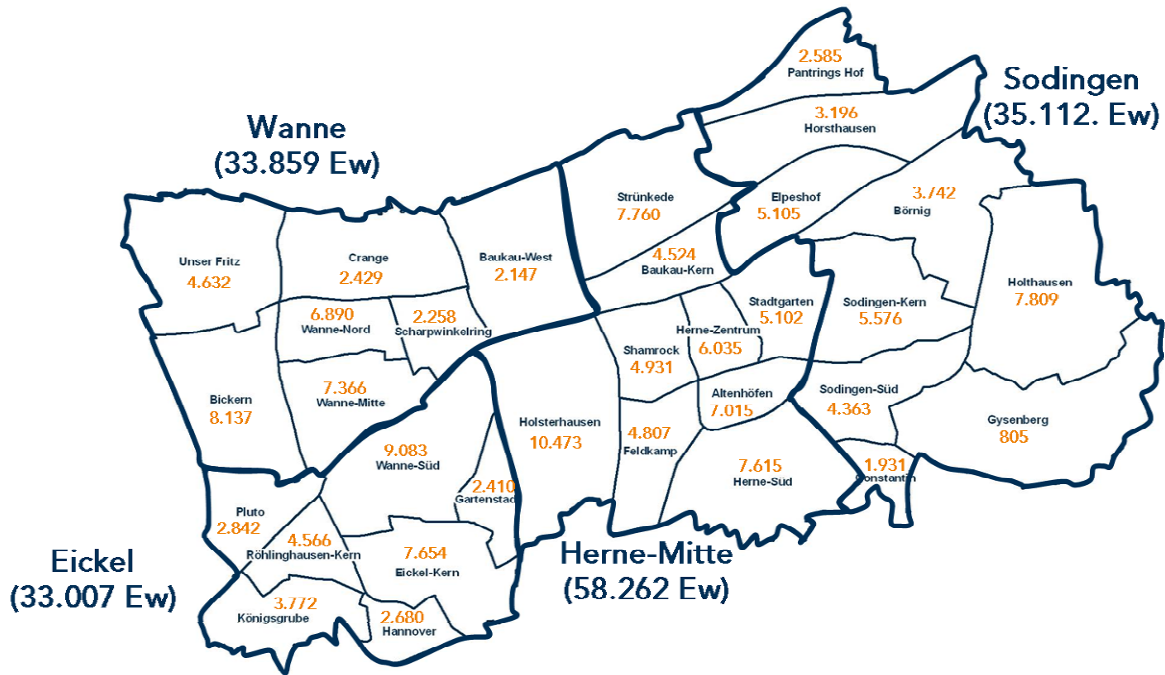
„Die Einzugsbereiche großflächiger Einzelhandelsagglomerationen und Einkaufszentren (v. a. Einkaufszentren Hannibal und Ruhrpark in Bochum), welche sich innerhalb der Gemarkungen der Herner Nachbarkommunen befinden, decken große Teilbereiche des Herner Stadtgebietes ab und führen in der Folge zu nicht 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.“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 21 - 22).

Die folgende Abbildung stellt die Gliederung der Stadt Herne nach Stadtbezirken bzw. statistischen Bezirken sowie die jeweiligen Einwohnerzahlen dar.

Abbildung 2: Einwohnerzahlen nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken in Herne



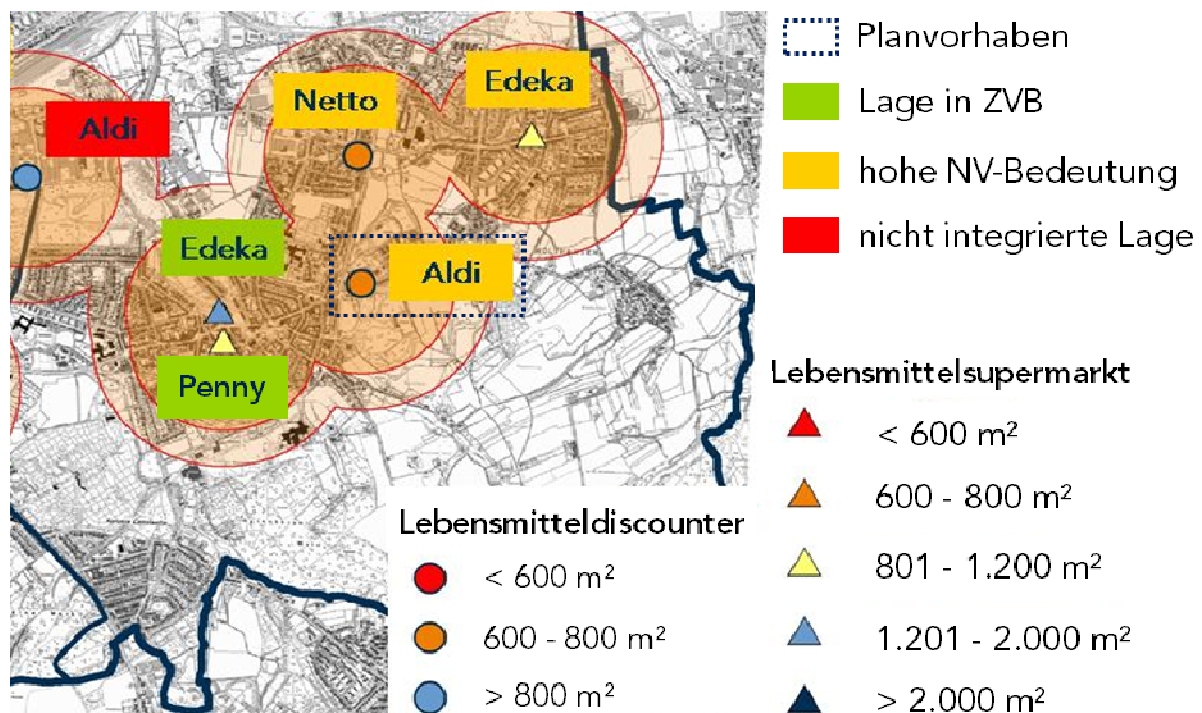
Quelle: Stadt + Handel 2012: S. 20.

Die Stadt Herne (156.490 Einwohner) ist untergliedert in 4 Stadtbezirke sowie 32 statistische Bezirke. Der Stadtbezirk Herne-Mitte weist die größte Einwohnerzahl auf; gefolgt von dem Stadtbezirk Sodingen und den Stadtbezirken Wanne und Eickel, die annähernd dieselbe Einwohnerzahl aufweisen.

3.3 Räumliche Nahversorgung im Standortumfeld des Planvorhabens

Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte befinden sich im Nahversorgungszentrum Sodingen (Edeka, Penny) sowie nördlich des Vorhabenstandorts (Netto, Edeka). Die Supermärkte verfügen im Vergleich zu den Lebensmitteldiscountern über höhere Verkaufsflächen. Neben dem Planvorhaben (Aldi Nord) sind zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Netto, Penny) im näheren Umfeld angesiedelt.

Abbildung 3: Vorhabenstandort – unmittelbares Wettbewerbsumfeld (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel)



Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis Stadt + Handel 2012: S. 154.

Insbesondere für die östlich und nördlich des Vorhabenstandorts befindlichen Wohngebiete ist der in Rede stehende Aldi Nord-Markt der nächstgelegene Versorgungsstandort. Ihm obliegt somit eine hohe Nahversorgungsfunktion im unmittelbaren fußläufigen Nahbereich.

In westlicher Richtung sind gewisse Überschneidungen mit den Versorgungsradien der Lebensmittelmärkte innerhalb des NVZ Sodingen festzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dadurch eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung erreicht wird (kaum Lücken im Angebotsnetz).

Die weiteren Wettbewerber tragen einerseits zu einer angemessenen Ausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen bei. Andererseits bieten die Lebensmittelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch zukünftig eine ganz überwiegend flächendeckende fußläufige Nahversorgung.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Einzugsgebiet/Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. folgende Abbildung) 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

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereiche ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

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.

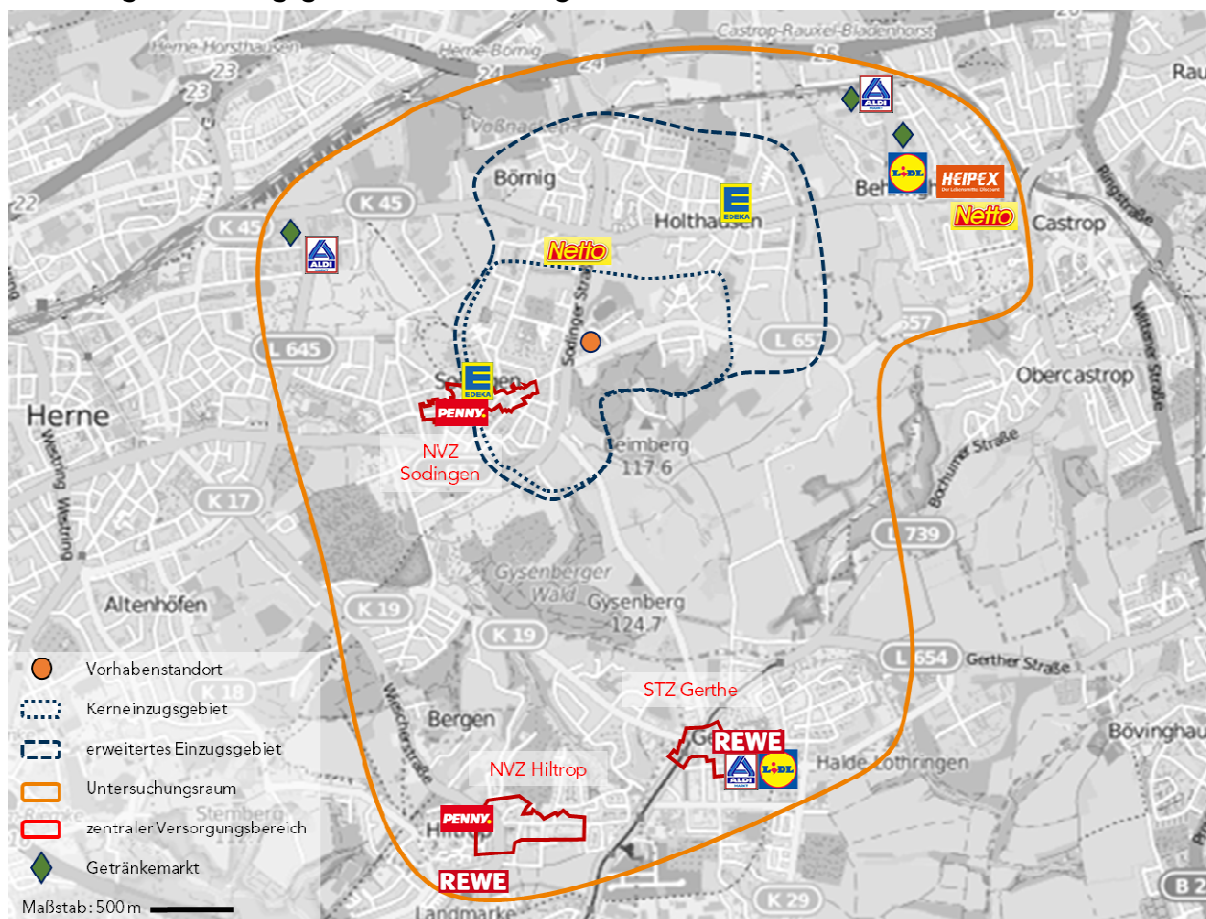
Das **primäre Einzugsgebiet (Kerneinzugsgebiet)** des Vorhabenstandorts umfasst insbesondere die direkt an das Planvorhaben angrenzenden Siedlungsbereiche in einem fußläufigen Einzugsbereich von rd. 1.000 Meter. Eine Begrenzung erfährt das Kerneinzugs-

gebiet insbesondere durch den im Norden verorteten Lebensmitteldiscounter Netto, den Lebensmitteldiscounter Penny im Westen sowie die Unterbrechung des Siedlungsbereiches in südlicher Richtung.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** geht insbesondere im Norden und Osten über das dargestellte Kerneinzugsgebiet hinaus. In diesem Bereich sind (mit Ausnahme des Netto-Marktes) keine weiteren Lebensmitteldiscounter verortet. Das Planvorhaben stellt somit für einen nennenswerten Siedlungsbereich den einzigen Discounter des Betreibers Aldi Nord dar. In südlicher Richtung ist aufgrund der Unterbrechung des Siedlungsgebietes keine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes gegeben. In westlicher Richtung besteht mit Penny ein weiterer Discounter, wodurch das Einzugsgebiet in diese Richtung limitiert wird. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes wird durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitiert.

Die nachfolgende Darstellung stellt das Einzugsgebiet und den Untersuchungsraum dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet, Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012) und Masterplan Bochum (Junker & Kruse 2012); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017 und 10/2017.

4.2 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Im Einzugsgebiet. Im Bereich des Einzugsgebietes (s. Kapitel 4.1) sind absehbar keine Marktveränderungen (bezogen auf den Untersuchungsraum) geplant⁷.

Im Nachgang der Erhebung wurde ein Penny-Markt im ZVB NVZ Sodingen eröffnet (07.12.2017). Dieser wurde mitberücksichtigt.

Einzelhandelsbestand

Die Bestandsdarstellung für die unterschiedlichen Lagebereiche in Herne basiert auf der im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel durchgeführten Einzelhandelsbestandserhebungen in 04-06/2017. Im weiteren Umfeld (bezogen auf den Untersuchungsraum) wurde der Einzelhandelsbestand in 10/2017 erhoben (s. Kapitel 2).

Die folgende Tabelle stellt die untersuchungsrelevante Verkaufsfläche im dargestellten Untersuchungsraum dar.

⁷ Die entsprechenden Informationen liegen Stadt + Handel im Zuge der Fortschreibung des Masterplans Herne vor.

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Herne	NVZ Sodingen	2.300	13,0
	sonstige Lagen*	4.200	20,4
Bochum	STZ Gerthe	2.400	15,2
	NVZ Hiltrop	800	4,7
	sonstige Lagen**	> 800	> 3,5
Castrop-Rauxel	SO Westring**	4.800	20,3
Gesamt ***		15.800	78,9

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017 und 10/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2017), Hahn Gruppe (2018); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Aldi Nord-Bestandsmarkt an der Mont-Cenis-Str.;
 ** nur strukturprägende Betriebe;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Es ist zu konstatieren, dass nennenswerte Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere in den sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festzustellen sind (hier insbesondere SO Westring). Das STZ Gerthe sowie das NVZ Sodingen weisen ebenfalls einen nennenswerten Besitz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Herne (bezogen auf den Untersuchungsraum) aktuell mit rd. 0,24 m² VKF NuG/EW als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen⁸.

4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens 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.

⁸ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Non-food-Flächen).

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (IFH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). In Herne (bezogen auf den Untersuchungsraum) beträgt die Kaufkraftkennziffer rd. 95.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 98,5 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar. Wie einleitend (s. Kapitel 2) beschrieben ist für den Prognosezeitpunkt Ende 2020 (Marktreife des Planvorhabens) von keiner nennenswerten Änderung der nachfrageseitigen Kennziffern auszugehen.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Lagebereich	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
Herne (<i>Teilbereich</i>)	24.165	54,3
Bochum (<i>Teilbereich</i>)	15.614	36,4
Castrop-Rauxel (<i>Teilbereich</i>)	2.355	5,4
Gesamt	42.134	96,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH Köln 2017; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2018 (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Bezogen auf den Untersuchungsraum in Herne wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von rd. 60 erreicht. Das heißt aktuell fließen nennenswerte Kaufkraftpotenziale aus dem untersuchungsrelevanten Bereich der Stadt Herne ab. Dies begründet sich insbesondere aus der stark unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,24 m² VKF NuG/Einwohner.

4.4 Zwischenfazit

- Das Mittelzentrum Herne ist zentral im Ruhrgebiet gelegen und von den Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund sowie den Mittelzentren Gelsenkirchen, Castrop-Rauxel, Recklinghausen und Herten umgeben. Herne nimmt folglich eine Lage in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen polyzentralen Raum ein und weist die Sondersituation eines Mittelzentrums ohne einen über die Stadtgrenzen hinausreichenden Versorgungsbereich auf.
- Insbesondere für die östlich und nördlich des Vorhabenstandorts befindlichen Wohngebiete ist der in Rede stehende Aldi Nord-Markt der nächstgelegene Versorgungsstandort. Ihm obliegt somit eine hohe Nahversorgungsfunktion.

- Im untersuchungsrelevanten Teilbereich der Stadt Herne wird aktuell eine deutlich unterdurchschnittliche Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 60 erreicht. Dieser Wert korreliert mit der deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,24 m² VKF NuG/Einwohner.
- In westlicher Richtung sind Überschneidungen des Einzugsgebietes mit dem des NVZ Sodingen festzustellen (hier: Edeka, Penny). Dem Gegenüber ist festzustellen, dass dadurch eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung erreicht wird (kaum Lücken im Angebotsnetz).
- Die weiteren Wettbewerber tragen einerseits zu einer angemessenen Ausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen bei. Andererseits bieten die Lebensmittelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch zukünftig eine ganz überwiegend flächendeckende fußläufige Nahversorgung.
- Das **primäre Einzugsgebiet (Kerneinzugsgebiet)** des Vorhabenstandorts umfasst insbesondere die direkt an das Planvorhaben angrenzenden Siedlungsbereiche in einem fußläufigen Einzugsbereich von rd. 1.000 Meter. Eine Begrenzung erfährt das Kerneinzugsgebiet insbesondere durch den im Norden verorteten Lebensmitteldiscounter Netto, den Penny-Markt im Westen sowie die Unterbrechung des Siedlungsbereiches in südlicher Richtung.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** geht insbesondere im Norden und Osten über das dargestellte Kerneinzugsgebiet hinaus. In diesem Bereich sind (mit Ausnahme des Netto-Marktes) keine weiteren Lebensmitteldiscounter verortet. Das Planvorhaben stellt somit für einen nennenswerten Siedlungsbereich den einzigen Discounter des Betreibers Aldi Nord dar. In südlicher Richtung ist aufgrund der Unterbrechung des Siedlungsgebietes keine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes gegeben. In westlicher Richtung besteht mit Penny ein weiterer Discounter, wodurch das Einzugsgebiet in diese Richtung limitiert wird. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes wird durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitiert.

In der folgenden Bewertung wird die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des in Rede stehenden Vorhabens untersucht, welche sich nicht zuletzt durch die Einordnung des Vorhabens in die Ziele und räumlichen Entwicklungsvorstellungen des Masterplans Herne 2012 ergibt. Hierbei gilt es insbesondere aufzuzeigen, dass auch unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zum Nahversorgungszentrum Sodingen städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgung nicht zu erwarten sind. Des Weiteren wird eine Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben vorgenommen (LEP NRW 2017).

5 Vorhabendaten

5.1 Flächenprogramm

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 Aldi handelt es sich um einen sog. „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). Davon abzugrenzen sind 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).“⁹*

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 3: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	640	1.040	+ 400
Drogeriewaren	10	80	130	+ 50
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	80	130	+ 50
Gesamt	100	800	1.300	+ 500

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Discounter nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018.

5.2 Umsatzschätzung des Bestandsmarktes

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens im realitätsnahen Worst Case abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

⁹ Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter Aldi Nord liegt bei rd. 6.610 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 820 m².¹⁰
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 96; vgl. IfH 2017).
- Der Markt profitiert von seiner integrierten und gut erreichbaren Lage. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- sowie ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als unterdurchschnittlich einzuordnen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,24 m² VKF NuG/EW) (s. Kapitel 4.2).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der **Bestandsbetrieb Aldi** eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen wird. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 6.800 Euro/m² VKF angenommen.

5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die vorgesehene Erweiterung 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 500 m² Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- 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 (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.

¹⁰ Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2017).

- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine etwa bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.600 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität von 6.800 Euro/m² VKF angenommen.

Tabelle 4: 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	6.800	4,4	6.600 - 6.800	6,9 - 7,1	+ 2,5 - 2,7
Drogeriewaren		0,5		~ 0,9	+ ~ 0,3
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,5		~ 0,9	+ ~ 0,3
Gesamt*	-	5,4	-	8,6 - 8,8	+ 3,1 - 3,4

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,6 - 8,8 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 3,1 - 3,4 Mio. Euro). Rund 6,9 - 7,1 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (rd. + 2,5 - 2,7 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,3 Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 0,9 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,3 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (Lebensmitteldiscounter: v.a. wöchentlich wechselnde Aktionswaren), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die Nahversorgungsstruktur

im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten/Sortimentsbereich zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Einordnung des Vorhabens in den Masterplan Herne 2012

Grundlage des Masterplans 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 attestiert wird. Im Rahmen des Masterplans Herne 2012 wurden dementsprechend folgende gesamtstädtische Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Herne formuliert:

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 Masterplan Herne 2012 die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment neben den zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich auch in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen vor, sofern die vorstehenden Ziele erreicht werden können, bzw. im Hinblick auf das Ziel 1 nicht konkurrenziert werden. Die Bewertung erfolgt anhand eines dem Masterplan Herne 2012 immanenten Prüfschemas (s. u.).

STADT+HANDEL

Standortbezogene Aussagen des Masterplans Einzelhandel

Die Bedeutung des bestehenden Lebensmittelmarkts für die räumliche Nahversorgung (gemäß Masterplan Einzelhandel) wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 5: Bewertung Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis Stadt + Handel 2012: S. 145, 154.

Dem vorhandenen Standort wird im Masterplan Herne 2012 eine *hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung* zugeschrieben. Bei einer Standortaufgabe des Aldi Nord-Marktes oder einer Verlagerung (bspw. auch in das in räumlicher Nähe verortete NVZ Sodingen) ist eine **Einschränkung der räumlichen Nahversorgung anzunehmen**. Dies gilt insbesondere, da aktuell eine nahezu flächendeckende Nahversorgung erzielt wird.

Inwieweit eine über die bisher realisierte Verkaufsfläche hinausgehende Größenordnung des Lebensmittelmarkts am Vorhabenstandort vor allem im Sinne des Masterplans Einzelhandel ist, wird im Folgenden geprüft.

Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern

Im Rahmen des Masterplans Herne 2012 wurden Bewertungskriterien aufgestellt, mit denen entsprechende Nahversorgungsvorhaben (Neuansiedlungen und Erweiterungen) beurteilt werden können.

„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.“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 142).

Zur ersten Beurteilung der städtebaulichen Versorgungsfunktion eines Vorhabens unter Berücksichtigung der Lagekategorie kann folgendes Prüfschema herangezogen werden:

Abbildung 6: 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: Eigene Bearbeitung auf Basis Stadt + Handel 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.

Abbildung 7: Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern



Quelle: Stadt + Handel 2012: S. 143.

Im Folgenden wird die Konformität des Vorhabens mit den einzelnen Prüfschritten erörtert. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits während der Erarbeitung des Masterplans Herne 2012 ein Konsens darin bestand, dass die Prüfschritte eine planerische Annäherung an die Konzeptkonformität liefern, jedoch bei den wenigsten Vorhaben davon auszugehen ist, dass alle Prüfkriterien vollumfänglich erfüllt werden können. Insofern bedeutet das „Nicht-Erfüllen“ eines Prüfschrittes nicht, dass ein Vorhaben unverträglich ist (siehe auch beschlos-

sener Masterplan Herne 2012, S. 144). Entsprechende Grenzfälle bedürfen gleichwohl einer vertiefenden Prüfung und absatzwirtschaftlichen/städtebaulichen Bewertung (ebenda).

1. Prüfung der Nahversorgungsfunktion

Die nachfolgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens zeigt auf, ob dieses primär der Versorgung des Nahbereichs (i. d. R. 700 m-Radius) dient. Üblicherweise liegt bei einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von mehr als 35 % aus dem Nahbereich ein Anhaltswert dafür vor, dass die Versorgungsfunktion eines Vorhabens über die ihm zugeordnete Nahversorgung hinausgeht. Die 35 % sind nicht als Demarkationswert zu verstehen und sind in Abhängigkeit von der Vor-Ort-Situation zu bewerten. Eine Luftlinienentfernung von 700 Metern entspricht einer Wegelänge von bis zu 1.000 Metern (Kerneinzugsgebiet, s. Kapitel 4.1).

Für die Umsatzprognose des Vorhabens (Lebensmitteldiscounter) ist von einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) von rd. 80 % der Verkaufsfläche auszugehen, so dass sich bei einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² eine Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 1.040 m² ergibt, auf der ein Umsatz von rd. 6,9 - 7,1 Mio. Euro p. a. erzielt wird (s. Kapitel 5.3).

Es wird für die folgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des in Rede stehenden Vorhabens ein, an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasster Nahbereich (bzw. die hier lebenden Einwohner) zugrunde gelegt.

Tabelle 5: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens

Parameter	Nahbereich
Einwohner	7.196
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	16,2
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (Planvorhaben) in Mio. Euro	6,9 - 7,1
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung	42 - 44 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2017; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.3; Werte gerundet.

Bezüglich der Nahversorgungsfunktion kann somit festgehalten werden:

- Bezogen auf den oben definierten Nahbereich wird rechnerisch 42 - 44 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel abgeschöpft.
- Das Vorhaben verfügt in der geplanten Dimensionierung somit über eine Versorgungsfunktion, welche den Anhaltswert von rd. 35 % überschreitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aktuell eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-

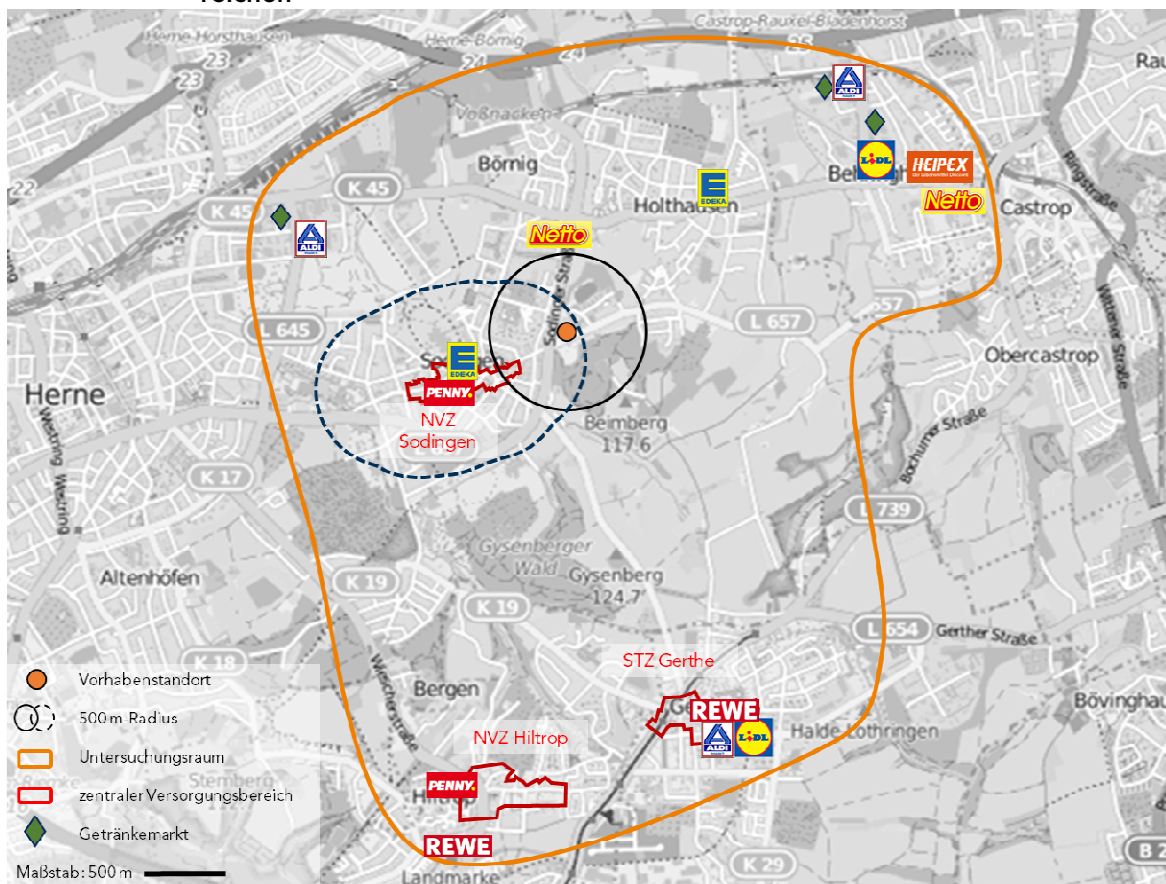
ausstattung (rd. 0,24 m² VKF NuG/EW) sowie eine deutlich unterdurchschnittliche Zentralität (rd. 60) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht wird.

In diesem Zusammenhang ist ein nennenswerter Bedarf festzustellen, da aktuell ein Drittel des Kaufkraftpotenzials aus dem untersuchungsrelevanten Bereich (bezogen auf Herne) an umliegende Standort abfließt. Das Planvorhaben würde in der geplanten Größenordnung demnach einen nennenswerten Beitrag zur quantitativen Versorgungssituation induzieren.

2. Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

„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.“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 144).

Abbildung 8: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012) und Masterplan Bochum (Junker & Kruse 2012); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 04-06/2017 und 10/2017.

Die folgende Tabelle stellt die Überschneidung des Einzugsbereiches mit denen des zentralen Versorgungsbereiches (500 m-Radius) dar.

Tabelle 6: Überschneidung des Nahbereichs mit dem des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Sodingen (Ende 2020)

Parameter (Ende 2020)	im 500 m-Radius des NVZ Sodingen
Einwohner im 500 m-Radius des ZVB	8.656
Einwohner im Überschneidungsbereich	1.898
Anteil in %	rd. 22

Quelle: Eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2018; Prozentwerte gerundet.

In einem Bereich um den ZVB NVZ Sodingen (500 m-Radius) ist ein hohes Bevölkerungspotenzial gegeben (perspektivisch 8.656 Einwohner). Im Überschneidungsbereich leben rund 22 % des zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials, wodurch die 10 %-Schwelle zunächst rechnerisch überschritten wird.

Hinsichtlich der Einzugsbereichsüberschneidungen ist festzustellen:

- Es handelt sich um einen bereits bestehenden Markt, welcher aktuell schon eine gewisse Überschneidung mit dem ZVB NVZ Sodingen aufweist. In diesem Zusammenhang sind insbesondere auch die gegebenen wettbewerblichen und siedlungsräumlichen Strukturen im Umfeld zu berücksichtigen.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist ein Discounter angesiedelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen (s. Kapitel 6.3) keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Gleichzeitig ist anzumerken, dass der in Rede stehende Aldi Nord-Markt bereits am Standort etabliert, so dass die vorhabenbedingte Wettbewerbsintensivierung eher gering ausfällt (s. Kapitel 6.2).
- Dabei ist insbesondere auch die aktuell deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung (rd. 0,24 m² VKF NuG/EW) sowie die deutlich unterdurchschnittliche Zentralität (rd. 60) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus dient das Planvorhaben einer Anpassung an die aktuellen Marktanforderungen und somit einem langfristigen Fortbetrieb des Marktes. Ohne das Planvorhaben wäre eine Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung für rd. 700 Einwohner insbesondere östlich des Aldi Nord-Standortes festzustellen (bezogen auf den Nahbereich). Insbesondere in diesen Bereichen sind zudem künftig zusätzliche Wohnbauflächen geplant. Die Stadt Herne hat überdies die hohe Bedeutung des Standortes für die wohnortnahe Versorgung bereits im Masterplan Herne 2012 in Kenntnis der Nähe zum ZVB dokumentiert.

- Ergänzend ist anzumerken, dass im ZVB NVZ Sodingen mit Edeka und Penny ein Betriebstypenmix gegeben ist (Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscounter).
- Unter Berücksichtigung eines rechnerischen Worst Case-Ansatzes (Abzug der Kaufkraft im Überschneidungsbereich) würden die verbleibenden 6.758 Einwohner (ohne Einwohner im Überschneidungsbereich) ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 15,2 Mio. Euro aufweisen. Im Vergleich mit der aktuellen Umsatzschätzung im ZVB NVZ Sodingen (rd. 13,0 Mio. Euro, s. Kapitel 4.2) verbleibt auch unter dieser Worst Case-Annahme ein freies Kaufkraftpotenzial von rd. 2,2 Mio. Euro.

In der Zusammenschau ist festzuhalten, dass eine nennenswerte vorhabenbedingte Wettbewerbsintensivierung im Zuge der Abweichung vom 2. Prüfschritt nicht zu erwarten ist (Mehrumsatz des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel: 2,5 - 2,7 Mio. Euro).

Im Rahmen der kommunalen Abwägung ist zu hinterfragen, welche städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Konsequenzen aus diesem (einzigen) Widerspruch zum Prüfschema des Nahversorgungskonzeptes resultieren.

3. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

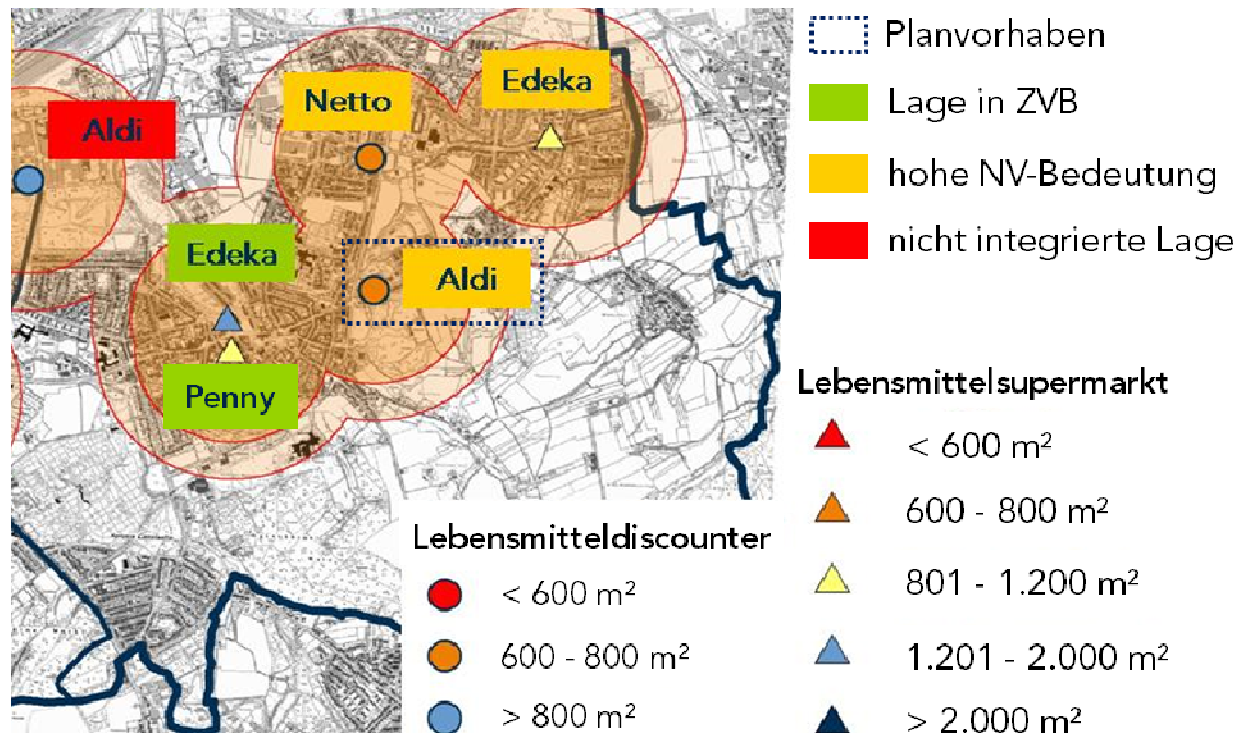
„Neue Nahversorgungsvorhaben sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Einzugsbereich mehr als 50 % der Einwohner des Einzugsbereichs eines vorhandenen Marktes abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen 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.“ (vgl. Stadt + Handel 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. Stadt + Handel 2012, S. 143).

STADT+HANDEL

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

Abbildung 9: Fußläufige Einzugsbereiche



Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis Stadt + Handel 2012: S. 154.

Nach fachlichem Dafürhalten handelt es sich sowohl aus räumlicher als auch aus qualitativer Sicht um eine Optimierung der fußläufigen Nahversorgung:

- Dem Aldi-Lebensmitteldiscounter kommt gemäß Masterplan Herne 2012 eine „hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung“ zu (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 154).
- Eine Standortaufgabe oder Verlagerung dieses Markts (bspw. in den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich Sodingen) würde die räumliche Nahversorgung somit einschränken.
- Ziel einer, mit der Anpassung an die aktuellen Marktanforderungen verbundenen, Verkaufsflächenerweiterung ist neben einer bei Lebensmitteldiscountern eher nicht gegebenen Warenausweitung eine Optimierung der filialinternen Arbeitsprozesse (Logistik etc.) sowie die Ausweitung der Verkehrsflächen (breitere Gänge, größere Wenderadien etc.) im Verkaufsraum. Insofern dürfte die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung auch einen Beitrag zur Nahversorgungsqualität liefern, sofern die Erweiterung nicht zu einer Ausdünnung der Nahversorgung an anderer Stelle im Gemeindegebiet führt. Dies gilt es im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse darzule-

gen. Die Anpassung an aktuelle Marktanforderungen stellt somit eine langfristige Standortsicherung dar.

Aus Sicht von Stadt + Handel handelt es sich damit sowohl um eine qualitative Optimierung der fußläufigen Nahversorgung, als auch – langfristig – um eine räumliche Optimierung der Nahversorgung durch eine im Zuge der Vorhabenrealisierung gegebene langfristige Standortsicherung.

Die Prüfung der oben genannten Punkte hinsichtlich der Erweiterung des Lebensmittel-discounters Aldi Nord an der Mont-Cenis-Straße wird zusammengefasst in folgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 7: Kongruenzprüfung Masterplan Einzelhandel

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
<ul style="list-style-type: none"> städttebaulich integrierte Lage Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich < 35 % 	<ul style="list-style-type: none"> Überschneidung des Einwohnerpotenzials im 500 m-Radius 	<ul style="list-style-type: none"> Optimierung der qualitativen Nahversorgung Langfristige Sicherung der räumlichen Nahversorgung 	Kriterien der Prüfschritte 1 - 3 überwiegend erfüllt → Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei Vorhaben > 800 m ² Verkaufsfläche
annähernd erfüllt	nicht erfüllt, jedoch spezielle Situation zu beachten	erfüllt	→ zu prüfen

Quelle: Eigene Darstellung.

Das in Rede stehende Vorhaben entspricht hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion sowie der Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen zentraler Versorgungsbereiche nicht vollumfänglich den Prüfschritten des Masterplans Herne 2012. Insbesondere die Analyse der Nahversorgungsfunktion sowie die Bedeutung für das fußläufige Umfeld des Planvorhabens hat jedoch gezeigt, dass das Planvorhaben den weiteren Zielen des Masterplans Herne 2012 zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (s. hier auch Kapitel 6.2) sowie der flächendeckenden Nahversorgung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Im Folgenden werden in einer vertiefenden Untersuchung die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum aufgezeigt.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in der Stadt Herne im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) von Relevanz.

Absatzwirtschaftliche Einordnung

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen 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 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

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

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		in Mio. Euro p. a.	in %
Herne	NVZ Sodingen	0,6 - 0,7	~ 5
	sonstige Lagen*	0,8 - 0,9	~ 5
Bochum	STZ Gerthe	~ 0,3	~ 2
	NVZ Hiltrop	**	**
	sonstige Lagen	**	**
Castrop-Rauxel	SO Westring	~ 0,6	~ 3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)		~ 0,1	-
Gesamt***		2,5 - 2,7	-

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017 und 10/2017; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2017), Hahn Gruppe (2018); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Aldi Nord-Bestandsmarkt an der Mont-Cenis-Str.;

** empirisch nicht mehr valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Vom Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 2,5 - 2,7 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Städtebauliche Einordnung

Stadt Herne

ZVB Nahversorgungszentrum Sodingen

Die Umsatzumverteilungen tangieren vornehmlich die strukturprägenden Anbieter Penny und Edeka. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist angesichts der ermittelten Umsatzumverteilung (i. H. v. 0,6 - 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 5 %) nicht zu erwarten.

Das NVZ Sodingen setzt sich deutlich durch ein Einzelhandelsangebot in unterschiedlichen Sortiments- und Bedarfsbereichen von dem solitären Aldi-Standort ab. Von diesen Kopplungsmöglichkeiten wird das Zentrum auch künftig profitieren. Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfungswerte des Planvorhabens verdeutlichen zudem, dass nur ein gewisser Anteil der Kaufkraft im Nahbereich abgeschöpft werden kann und dem NVZ weiterhin zur Verfügung stehen wird.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des **ZVB NVZ Sodingen** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 5 % bzw. 0,8 - 0,9 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen tangieren in höherem Maße den nahegelegenen systemgleichen Wettbewerber Netto sowie den systemeigenen Aldi Nord-Markt. Die Flächenproduktivitäten sinken jedoch nicht auf einen Wert, welcher eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe erwarten lässt. Dies gilt insbesondere, da die Märkte aktuell angesichts der deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,24 m² VKF NuG/EW) überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Herne** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Bochum

ZVB Stadtteilzentrum Gerthe

Die Umsatzumverteilungen tangieren vornehmlich die systemgleichen Wettbewerber (Aldi und Lidl). Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist jedoch angesichts der ermittelten geringen Umsatzumverteilung (i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 2 %) nicht zu erwarten.

Dies gilt insbesondere, da sich die Betriebe in einem attraktiven Standortverbund befinden (zzgl. Rewe) und somit eine hohe Stabilität aufweisen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB STZ Gerthe** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

ZVB Nahversorgungszentrum Hiltrop

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB NVZ Hiltrop in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Dies begründet sich insbesondere aus der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie des auf die umliegenden Siedlungsbereiche ausgerichteten Penny-Marktes im ZVB.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Hiltrop** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe für die weiteren Nahversorgungsstrukturen induziert. Dies begründet sich insbesondere aus der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie des differenzierten Betriebstyps (Lebensmittelvollsortimenter).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgungsstruktur in Bochum** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Castrop-Rauxel

Auswirkungen auf den Sonderstandort Westring

Für die Bestandsstrukturen im Sonderstandort Westring, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 3 % bzw. rd. 0,6 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen induzieren sich insbesondere aus Kaufkraftrückholungsprozessen von aktuell abfließenden Kaufkraftpotenzialen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Bei dem Sonderstandort Westring handelt es sich um keinen integrierten Nahversorgungsstandort. Angesichts der hohen Attraktivität des Standortes sowie der vor kurzem erfolgten zusätzlichen Attraktivierung (Erweiterung Aldi Nord sowie Ansiedlung Drogeriefachmarkt) ist auch aus

versorgungsstruktureller Sicht anhand der Umsatzumverteilungen mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Herne, Bochum und Castrop-Rauxel (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind nicht zu erwarten.

6.3 Einordnung des Vorhabens in den LEP NRW 2017

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) und des RFNP Städteregion Ruhr 2030 (Stand: 17.07.2017) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

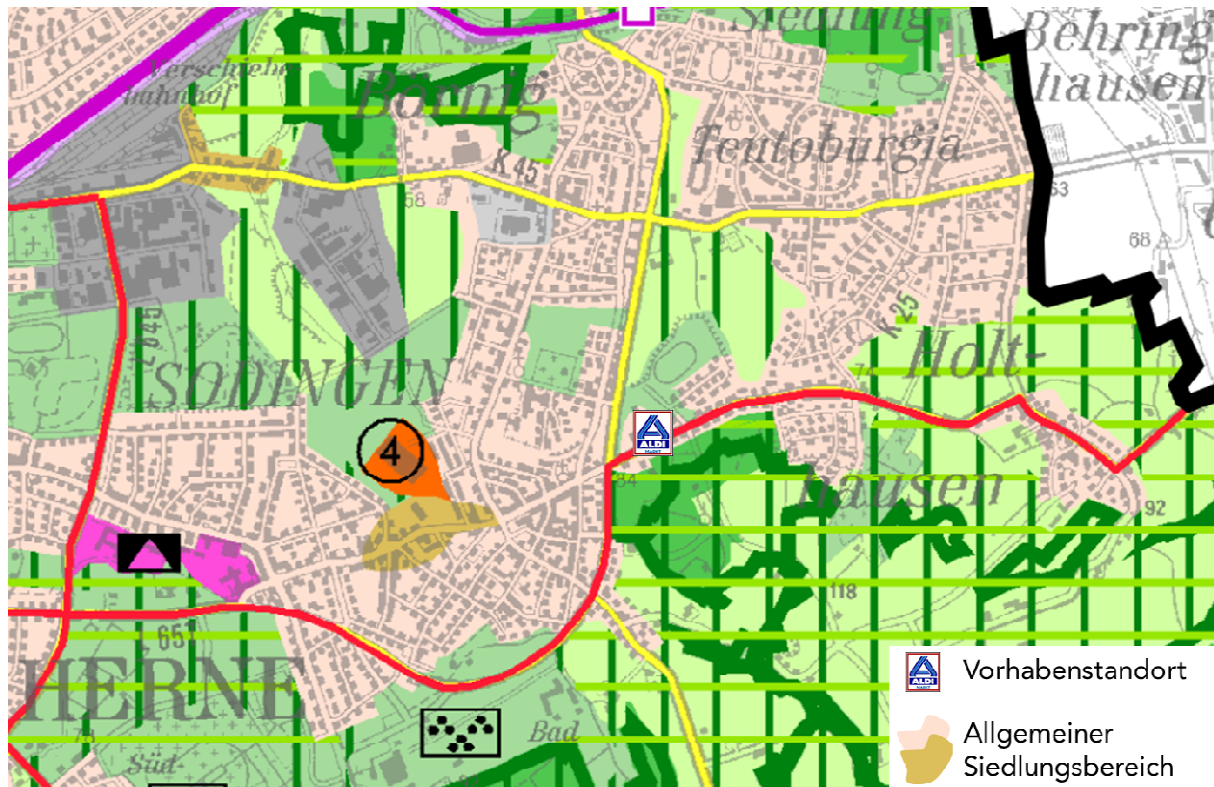
6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

- *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Städteregion Ruhr 2030 in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Städteregion Ruhr 2030 – RFNP – Plankarte (Stand: 17.07.2017), s. folgende Abbildung).

Abbildung 10: Lage des Vorhabenstandortes im Allgemeinen Siedlungsbereich



Quelle: Verändert auf Basis Städtereion Ruhr 2030 – RFNP – Plankarte (Stand: 17.07.2017).

6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

- Im Sinne von „6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 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.“

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

- Die Hauptsortimente des Planvorhabens sind gemäß Sortimentsliste der Stadt Herne als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.

- Ein zentraler Versorgungsbereich ist im Bereich des Vorhabenstandortes nicht empfohlen/vorgesehen bzw. nicht aus den Bestandsstrukturen ableitbar. Eine Verlagerung des Planvorhabens in den ZVB NVZ Sodingen ist angesichts der nicht ausreichenden Flächenpotenziale nicht möglich.
- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle Am Volkspark, welche sich unmittelbar am Vorhabenstandort befindet.
- Das Planvorhaben trägt zur räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Herne bei und ist im Hinblick auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung als angemessen dimensioniert zu bewerten (s. Kapitel 6.1).
- Im vorliegenden Masterplan Herne 2012 kommt dem Planvorhaben eine „*hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung*“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 154) zu.
- Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist keine Aufgabe von Betreibern in den zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten (relativ geringe Umsatzumverteilungen und nennenswertes Entwicklungspotenzial im Untersuchungsraum). Durch das Planvorhaben wird keine Einschränkung der Entwicklungsziele (hier insb. ZVB NVZ Sodingen) induziert, da der im Masterplan Herne 2012 empfohlene Lebensmitteldiscounter mittlerweile vorhanden ist (guter Betriebstypenmix im ZVB durch Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter). Somit werden zentrale Versorgungsbereiche durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt (s. Kapitel 6.2).

Im Folgenden werden drei mögliche Entwicklungsszenarien im Umgang mit der Weiterentwicklung des Aldi Nord-Marktes dargestellt und hinsichtlich der städtebaulich-funktionalen/nahversorgungsstrukturellen Chancen und Risiken bewertet.

Entwicklungsszenario 1 (Versorgungssituation ohne Aldi Nord-Markt)

- Insbesondere für die östlich vom Planvorhaben gelegenen Siedlungsbereiche wäre mit einer **Verschlechterung der räumlichen Versorgungssituation** zu rechnen. Dies gilt, da das Planvorhaben für diese Bereiche den nächstgelegenen Anbieter bzw. den nächstgelegenen Anbieter der Betriebstypausprägung Hard-Discounter darstellt (s. Kapitel 6.1).
- Weitere Schwächung der bereits aktuell deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsfächenausstattung von rd. 0,24 m² NuG VKF/EW auf sodann rd. 0,21 m² NuG VKF/EW im Untersuchungsraum (**quantitative Verschlechterung der bereits deutlich unterdurchschnittlichen Versorgungssituation**).
- Das Planvorhaben stellt den einzigen Hard-Discounter im Standortumfeld dar. In dem hier dargestellten Szenario wäre mit einer **Verschlechterung der qualitativen Versorgungssituation** zu rechnen.

- In diesem Szenario sind **keine negativen Impulse für den ZVB NVZ Sodingen** zu erwarten.
- Insgesamt geht bei dem Entwicklungsszenario 1 (ohne Aldi Nord-Markt) eine räumliche, quantitative und qualitative Verschlechterung der Versorgungssituation im Standortumfeld einher.

Entwicklungsszenario 2 (Verbleib des Aldi Nord-Marktes im Status quo)

- Die räumliche Versorgungssituation im Standortumfeld kann absehbar kurz- bis mittelfristig gehalten werden (**Beibehaltung der räumlichen Versorgungssituation**).
- Die aktuell deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,24 m² NuG VKF/EW im Untersuchungsraum würde in diesem Szenario nicht verbessert werden können (**weiterhin deutlich unterdurchschnittliche quantitative Versorgungssituation**).
- Der Betriebstypenmix im Standortumfeld kann absehbar kurz- bis mittelfristig gehalten werden (**Beibehaltung der qualitativen Versorgungssituation**).
- In diesem Szenario sind **keine negativen Impulse für den ZVB NVZ Sodingen** zu erwarten.
- Insgesamt stellt das Entwicklungsszenario 2 (Status quo) keine Lösungsperspektive für die derzeit unzureichende quantitative Verkaufsflächenausstattung im Standortumfeld dar. Eine Etablierung des Marktes (Verlagerung) in den ZVB NVZ Sodingen ist wie vorstehend beschrieben nicht möglich. Eine Realisierung wäre lediglich außerhalb der Abgrenzungen des ZVB möglich. Dies ist angesichts der hohen räumlichen Nahversorgungsbedeutung des Bestandsmarktes (insb. im östlichen Bereich) jedoch nicht notwendig. Eine zusätzliche Neuansiedlung im Standortumfeld würde demnach einen deutlich höheren Verkaufszuwachs bei lediglich geringer räumlicher Nahversorgungsbedeutung induzieren (s. Abbildung 9).













Entwicklungsszenario 3 (Realisierung des Planvorhabens)




- Die räumliche Versorgungssituation im Standortumfeld kann absehbar langfristig gehalten werden (**langfristige Sicherung der räumlichen Versorgungssituation**, insb. östlich vom Vorhabenstandort).
- Die aktuell deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Standortumfeld (rd. 0,24 m² NuG VKF/EW) würde auf 0,26 m² NuG VKF/EW gesteigert werden können und wäre sodann weiterhin als unterdurchschnittlich zu bewerten (**Verbesserung der quantitativen Versorgungssituation**). Demnach ist keine Überdimensionierung des Planvorhabens festzustellen.
- Das Planvorhaben dient einer langfristigen Sicherung des Betriebstypenmixes im Standortumfeld (hier: marktgerechte Aufstellung des Hard-Discounters Aldi Nord) (**langfristige Sicherung der qualitativen Versorgungssituation**).

- In diesem Szenario sind **keine negativen Impulse für den ZVB NVZ Sodingen** zu erwarten (s. Kapitel 6.3).
- Insgesamt stellt das Entwicklungsszenario 3 (Realisierung des Planvorhabens) eine Lösungsperspektive für die derzeit unzureichende quantitative Verkaufsflächenausstattung im Standortumfeld dar. Eine Etablierung des Marktes (Verlagerung) in den ZVB NVZ Sodingen ist wie vorstehend beschrieben nicht möglich. Eine zusätzlicher Markt außerhalb des ZVB wäre angesichts der sodann gesicherten räumlichen Nahversorgungssituation im Standortumfeld (s. Abbildung 9) nicht notwendig.

Im Folgenden sind die drei Entwicklungsszenarien nochmals zusammenfassend aufgeführt:

Tabelle 9: Gegenüberstellung der drei Entwicklungsszenarien des Planvorhabens

	Entwicklungsvariante 1 (ohne Aldi Nord-Markt)	Entwicklungsvariante 2 (Status quo)	Entwicklungsvariante 3 (Realisierung des Planvorhabens)
Beitrag zur räumlichen Nahversorgung	 östlicher Bereich des Vorhabenstandortes wäre unterversorgt (s. Abbildung 9)	 eingeschränkt, da perspektivische Gefahr der Standortaufgabe	 langfristige Sicherung der räumlichen Versorgungssituation (insb. östlich des Planvorhabens)
Beitrag zur quantitativen Nahversorgung	 Rückgang VKF-Ausstattung		 leichte Steigerung der aktuell deutlich unterdurchschnittlichen VKF-Ausstattung
Beitrag zur qualitativen Nahversorgung	 kein Hard-Discounter mehr im Standortumfeld	 eingeschränkt, da keine Weiterentwicklung auf modernes Marktkonzept	 langfristige Sicherung des Betriebstypenmixes
Gefährdungspotenzial für den ZVB NVZ Sodingen			 s. Kapitel 6.3

Quelle: Eigene Darstellung;  = positiver Beitrag/kein Gefährdungspotenzial;  = unveränderte Situation;  = negativer Beitrag/Gefährdungspotenzial.

6.5-3. 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.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Dem Beeinträchtungsverbot wird mit Verweis auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens und deren städtebauliche Einordnung entsprochen (s. Kapitel 6.2).

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017. Insbesondere die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel wird nachweislich erfüllt (s. Kapitel 6.1).

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Herne ist die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters an der Mont-Cenis-Straße 351 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 800 m² auf zukünftig 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche (+ 500 m² GVKF).

Das Vorhaben wird die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschreiten. Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgungsstruktur 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. Des Weiteren ist die Konformität zum Masterplan Herne 2012 sowie zum LEP NRW 2017 zu prüfen.

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

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das in Rede stehende Vorhaben entspricht hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion sowie der Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen zentraler Versorgungsbereiche nicht vollumfänglich den Prüfschritten des Masterplans Herne 2012. Insbesondere angesichts der aktuell deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsfächenausstattung (rd. 0,24 m² VKF NuG/EW) ist im vorliegenden Fall eine höhere Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich als angemessen zu bewerten.
- Insbesondere die Analyse der Nahversorgungsfunktion sowie die Bedeutung für das fußläufige Umfeld des Planvorhabens hat jedoch gezeigt, dass das Planvorhaben den weiteren Zielen des Masterplans Herne 2012 zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (s. hier auch Kapitel 6.2) sowie der flächendeckenden Nahversorgung grundsätzlich nicht entgegensteht.
- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur im dargestellten Untersuchungsraum ist für das Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Dem Vorhaben ist aus fachlicher Sicht kongruent zu den Zielen des LEP NRW 2017.

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente ist festzuhalten, dass vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

Das Vorhaben entspricht der Intention und den Zielen des Masterplans Herne 2012 und ist kongruent zum LEP NRW 2017.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum_____	8
Abbildung 2:	Einwohnerzahlen nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken ____ in Herne_____	9
Abbildung 3:	Vorhabenstandort – unmittelbares Wettbewerbsumfeld _____ (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) _____	10
Abbildung 4:	Einzugsgebiet, Untersuchungsraum_____	12
Abbildung 5:	Bewertung Vorhabenstandort_____	22
Abbildung 6:	Größenordnungen zur differenzierten Bewertung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben (mit Hauptsortiment Lebensmittel) ____ gemäß Zentren- und Lagekategorie _____	23
Abbildung 7:	Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von _____ Nahversorgern _____	23
Abbildung 8:	Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von _____ zentralen Versorgungsbereichen _____	25
Abbildung 9:	Fußläufige Einzugsbereiche_____	28
Abbildung 10:	Lage des Vorhabenstandortes im Allgemeinen Siedlungsbereich _	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im _____ Untersuchungsraum) _____	14
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im _____ Untersuchungsraum _____	15
Tabelle 3:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____ (Bestand/Planung) _____	17
Tabelle 4:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____	19
Tabelle 5:	Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des _____ Planvorhabens _____	24
Tabelle 6:	Kongruenzprüfung Masterplan Einzelhandel _____	29
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten _____ Sortimentsbereich _____	30
Tabelle 8:	Gegenüberstellung der drei Entwicklungsszenarien des _____ Planvorhabens _____	38

Literatur und sonstige Quellen

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

IfH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

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

Stadt + Handel (2010): Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Castrop-Rauxel, Dortmund.

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

Sonstige Quellen

Homepage IT.NRW, www.it.nrw.de.