

**Verträglichkeitsanalyse
für die Ansiedlung von
Nahversorgungsbetrieben in
Herne Baukau, Forellstraße/Kaiserstraße
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll

Dortmund, 11. März 2020

Im Auftrag von:

LDC Herne GmbH & Co. KG
Kleine Kirchenstraße 9
26122 Oldenburg

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel

Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11	Tibarg 21	Beiertheimer Allee 22	Markt 9
44263 Dortmund	22459 Hamburg	76137 Karlsruhe	04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

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	3
3 Beschreibung Planvorhaben	8
3.1 Mikrostandort	8
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
4 Markt- und Standortanalyse	12
4.1 Makrostandort	12
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	13
4.3 Angebotsanalyse	15
4.4 Nachfrageanalyse	17
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	19
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
5 Marktposition des Planvorhabens	24
5.1 Einzugsgebiet	24
5.2 Umsatzprognose	26
6 Auswirkungsanalyse	32
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Masterplan Herne 2019	32
6.2 Vorbemerkung zur städtebaulichen Einordnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen	42
6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	43
6.4 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Herne	47
6.5 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Recklinghausen	50
6.6 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	53
7 Empfehlungen für das projektierte Vorhaben und den in Rede stehenden Standortbereich	57
8 Zusammenfassung der Ergebnisse	60
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EHK	Einzelhandelskonzept
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
HZ	Hauptzentrum
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
NVK.....	Nahversorgungskonzept
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ.....	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
RegFNP	Regionaler Flächennutzungsplan
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
SBW.....	Selbstbedienungs-Warenhaus
SO.....	Sonderstandort
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

VKFVerkaufsfläche
ZVBzentraler Versorgungsbereich
z. B.zum Beispiel
z. T.zum Teil

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Herne Baukau ist die Entwicklung des „Dienstleistungsparks Schloss Strünkede“ projektiert. In diesem Zusammenhang erfolgte im Jahr 2017 ein Investorenauswahlverfahren, bei dem mehrere Konzepte hinsichtlich ihrer formulierten funktionalen Zielvorstellungen analysiert und bewertet wurden. Das Konzept der Fa. LIST Retail Development wurde im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens als das mit dem insgesamt höchsten Nutzwert bewertet. Insbesondere auch aus Einzelhandelssicht wurde eine hohe Konformität mit den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zur Nahversorgungs- und Stadtentwicklung in Herne-Baukau festgestellt.

In Abstimmung mit der Stadt Herne und der Fa. LDC Herne GmbH & Co. KG wird entgegen dieser ursprünglichen Planung eine davon differenzierte Konzeptionierung geprüft. So ist am projektierten Standort nunmehr die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 1.800 m² GVKF, eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.200 m² GVKF und eines Drogeriefachmarktes mit einer GVKF von bis zu 660 m² geplant. Ergänzend sind am Vorhabenstandort eine Bäckerei mit einer GVKF von bis zu 50 m² (zzgl. Café-Bereich) sowie eine zusätzliche Gastronomieeinheit projektiert.

Das Einzelhandelsvorhaben wird damit die Schwelle zur 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 und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zur Ersten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne 2019¹ sowie zu den Zielen des LEP NRW 2019 gegeben ist.

Im statistischen Bezirk Strünkede sind infolge der Standortaufgabe des REWE-Marktes am Standort Kaiserstraße zum Zeitpunkt der Untersuchung keine strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorhanden. Das Planvorhaben wird diese räumliche und quantitative Versorgungslücke perspektivisch schließen. Der Vorhabenstandort wird demnach in der Fortschreibung des Masterplans Herne 2019 als „besonderer Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen. Grundlage für diese Ausweisung war die ursprüngliche Konzipierung des Planvorhabens in Form eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes und eines Drogeriefachmarktes. In diesem Zusammenhang ist in der folgenden Analyse eine erneute Bewertung/Einordnung des projektierten modifizierten Planvorhabens hinsichtlich des Masterplans Herne 2019 notwendig. Angesichts der veränderten Plansituation stellt sich somit die Frage, ob das Vorhaben noch einen „besonderen Nahversorgungsstandort“ im Sinne des Masterplan Herne 2019 darstellen kann, oder ob der

¹ Stadt + Handel (2019): Ersten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne 2019. Im Folgenden als **Masterplan Herne 2019** bezeichnet.

Standortbereich künftig vielmehr den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches entsprechen wird.

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

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Masterplan Herne 2019.

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 landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (Großflächiger Einzelhandel).

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

- Daten und Bewertungen im Masterplan Herne 2019;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Herne 2019 hat Stadt + Handel im Mai 2017 eine vollumfängliche Bestandserhebung in der Stadt Herne durchgeführt und diese für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens im Oktober 2019 vor Ort aktualisiert. Zudem erfolgte eine Aktualisierung der relevanten Einzelhandelsbestände für die im Untersuchungsraum gelegenen Siedlungsbereiche der Nachbarkommune Recklinghausen. 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:

In Herne:

Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren:

- Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

In Recklinghausen:

Nahrungs- und Genussmittel:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 400 m² VKF)²,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Drogeriewaren:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 400 m² VKF)³,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

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

³ Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmegüter im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)⁴ (= zentren- und nahversorgungsrelevant gem. „Herner Sortimentsliste“, vgl. Stadt + Handel 2019, S. 88) und das Sortiment Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)⁵ (= zentren- und nahversorgungsrelevant gem. „Herner Sortimentsliste“, vgl. Stadt + Handel 2019, S. 87) 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 in Herne (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des gewissen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen z. T. von den Angaben im Masterplan Herne 2019 ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁶. 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.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf straßenabschnittsbezogenen Einwohnerzahlen der GfK 2019.

⁴ Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird der Sortimentsbereich als „**Nahrungs- und Genussmittel**“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

⁵ Nachfolgend als **Drogeriewaren** bezeichnet.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum 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 Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

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.

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

Städtebauliche Auswirkungen des 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 Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt der projektierten Betriebe mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist voraussichtlich in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimentsbereichen (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2019 (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 01.01.2018) eine leicht negative Entwicklung der Einwohnerzahl im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).⁸

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des

⁸ Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes zusätzlich entstehenden Wohneinheiten (+ 350 Einwohner) als Bestandteil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung angesehen. Diese 350 Einwohner werden bei der Auswirkung des Planvorhabens im Sinne eines Kaufkraftzuwachses im direkten Standortumfeld (s.u.), bei der Berechnung der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung jedoch nicht zusätzlich berücksichtigt.

stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden auch die für die Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt der Planvorhaben realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

Umgang mit konkreten Wohnbauentwicklungen in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben

Im Rahmen des „Dienstleistungsparks Schloss Strünkede“ sind in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben Wohnbauentwicklungen projektiert, welche voraussichtlich bis zur Marktreife des Planvorhabens im Jahr 2023 fertiggestellt und bezugsfertig sein werden. Dabei handelt es sich zum einen um die im Rahmen des Planvorhabens entstehende Wohnbauentwicklung im direkten Umfeld der projektierten Einzelhandelsbetriebe, und zum anderen um weitere projektierte Wohneinheiten auf einem benachbarten Gelände. In Abstimmung mit der Stadt Herne wird ein eher restriktiver, daraus resultierender, prognostizierter Einwohnerzuwachs von insgesamt 350 Personen in den Berechnungen berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben aufgrund der räumlichen Nähe zu den rd. 200 in unmittelbarer Nähe entstehenden Wohneinheiten einen gewissen Teil der dadurch zusätzlich zur Verfügung stehenden sortimentsspezifischen Kaufkraft direkt binden kann. Der durch diese zusätzliche Kaufkraft gebundene Umsatzanteil des Planvorhabens ist damit nicht umsatzumverteilungsrelevant für die weiteren Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum.

Die restliche zusätzliche sortimentsspezifische Kaufkraft durch diese Wohnbauentwicklungen kommt im Sinne der oben aufgeführten dynamischen Wirkungsanalyse allen weiteren Bestandsbetrieben im Untersuchungsraum zugute und wird in den weiteren Berechnungen im Sinne eines ansteigenden Nachfragepotenzials im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren entsprechend berücksichtigt.

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

3 Beschreibung Planvorhaben

In Herne Baukau ist auf dem Areal südlich der Forellstraße, zwischen Kaiserstraße und Westring, die Entwicklung des „Dienstleistungsparks Schloss Strünkede“ geplant. Im Nordwesten des Areals ist damit einhergehend die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 1.800 m² GVKF, eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.200 m² GVKF und eines Drogeriefachmarktes mit einer GVKF von bis zu 660 m² projektiert. Ergänzend ist geplant am Vorhabenstandort eine Bäckerei mit einer GVKF von bis zu 50 m² (zzgl. Café-Bereich) sowie eine Gastronomieeinheit anzusiedeln. Diese Betriebe werden absehbar im nördlichen Teilbereich des „Dienstleistungsparks Schloss Strünkede“ angesiedelt.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Herner Stadtteil Baukau an der Forellstraße/Kaiserstraße. Auf dem Gelände befindet sich aktuell eine Sport- und Freizeitfläche. In östlicher Richtung schließen aktuell Freiflächen an den Vorhabenstandort an. Diese sollen künftig, wie auch die südlich der projektierten Märkte befindlichen Flächen, überwiegend durch Parkflächen und Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern erschlossen werden. Ergänzend sollen hier Anbieter von Dienstleistungen angesiedelt werden. Nördlich des Vorhabenstandortes schließen Industrieflächen, westlich Sport- und Freizeitflächen in Form von Schrebergärten und einer Tennisanlage an. Im Süden schließt überwiegend Wohnbebauung an.

Abbildung 1: Vorhabenstandort



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

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist in Ost-West-Richtung über die Forellstraße (K 1) und in Richtung Süden durch die Kaiserstraße gegeben. Über den nahegelegenen Westring (L 551) besteht zudem eine Anbindung in Richtung Recklinghausen im Norden und die Herne Innenstadt in südlicher Richtung. Am Vorhabenstandort besteht perspektivisch ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die rd. 100 m vom Vorhabenstandort entfernte Bushaltestelle „Forell-/Kaiserstraße“. Hier verkehren Busse der Linie 323 in regelmäßigen Abständen. Zudem besteht der Anschluss an das U-Bahn-Netz der Stadt Herne über die Haltestelle „Schloß Strünkede“ in rd. 800 m östlicher Entfernung. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind der ZVB NVZ Südliche Bochumer Straße in der Nachbarkommune Recklinghausen in rd. 1,5 km Entfernung (südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs) und der ZVB Herne-Mitte in rd. 2,0 km Entfernung (nördliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs).

Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich am Sonderstandort Roonstraße (ALDI Nord, LIDL und REWE Center) in rd. 1,5 km südlicher Entfernung und im NVZ Südliche Bochumer Straße (LIDL) in rd. 1,7 km nördlicher Entfernung. Das REWE Center stellt damit den nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter dar. Die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte befinden sich im zentralen Versorgungsbereich HZ Herne-Mitte in rd. 2,3 bis 2,5 km Entfernung.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Die aktuelle Planung sieht die Ansiedlung eines Vollsortimenters (bis zu 1.800 m² GVKF), eines Discounters (bis zu 1.200 m² GVKF), eines Drogeriefachmarktes (bis zu 660 m² GVKF) sowie eines Bäckers (bis zu 50 m² GVKF zzgl. Café-Bereich) vor. Ergänzt werden diese voraussichtlich durch eine Gastronomieeinheit.

Für den Drogeriefachmarkt gibt es aktuell zwei bundesweit agierende Anbieter, welche auf der geplanten Verkaufsfläche entsprechende Konzepte realisieren (dm und Rossmann). Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird für den geplanten Drogeriefachmarkt der obere Spannweitenwert (bezogen auf die Betreiber dm und Rossmann) für das Hauptsortiment Drogeriewaren angenommen. Dementsprechend wird hier ein ggfs. überhöhter Verkaufsflächen-Anteil im Sortiment Drogeriewaren von rd. 75 % für den geplanten Drogeriefachmarkt zu Grunde gelegt.

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

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	Max. VKF in %	Max. VKF in m ²
Lebensmittelvollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.440
Drogeriewaren	10	180
Sonstige Sortimente	10	180
Gesamt Lebensmittelvollsortimenter	100	1.800
Lebensmitteldiscounter		
Nahrungs- und Genussmittel	80	960
Drogeriewaren	10	120
sonstige Sortimente	10	120
Gesamt Lebensmitteldiscounter	100	1.200
Bäckerei (zzgl. 50 m² Café-Bereich¹⁰)		
Nahrungs- und Genussmittel	100	50
Drogeriefachmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	13	86
Drogeriewaren	75	495
sonstige Sortimente	12	79
Gesamt Drogeriefachmarkt	100	660
<i>NuG gesamt</i>	-	<i>2.536</i>
<i>Drogeriewaren gesamt</i>	-	<i>795</i>
<i>sonstige Sortimente gesamt</i>	-	<i>379</i>
Gesamtverkaufsfläche¹¹		3.710

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020.

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird nach vorliegender Planung insgesamt 2.536 m² betragen. Im Sortiment Drogeriewaren wird eine

¹⁰ Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

¹¹ Ohne projektierte Flächen für Gastronomie.

Verkaufsfläche von insgesamt 795 m² projektiert. Die sonstigen Sortimente werden demnach auf insgesamt 379 m² Verkaufsfläche angeboten. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, die zum Teil auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie (Schnitt-)Blumen und Zeitungen/Zeitschriften umfassen. Ergänzend werden teilweise auch nicht zentrenrelevante Sortimente (Zoologischer Bedarf) offeriert. Der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten wird somit einen Anteil von unter 10 % ausmachen.

4 Markt- und Standortanalyse

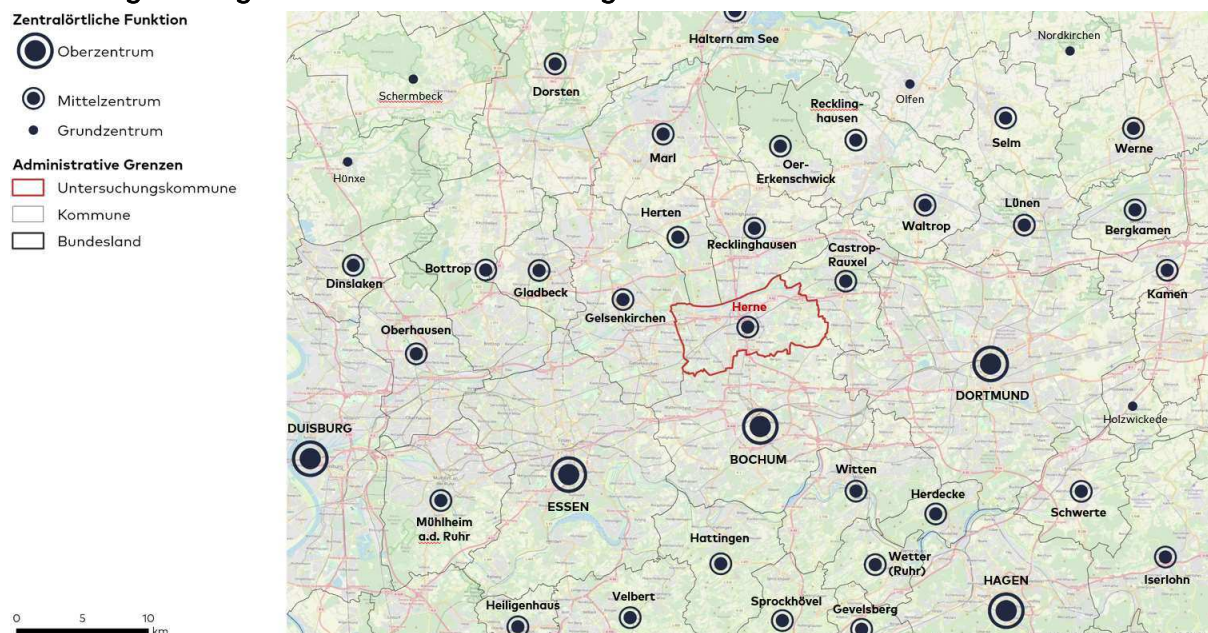
In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

„Die Stadt Herne liegt mit der Funktion als Mittelzentrum in der überwiegend eng verflochtenen Metropolregion Ruhr. Die Wettbewerbssituation stellt sich aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Bochum, Dortmund, Essen im Süden sowie der direkten Nachbarschaft zu weiteren Mittelzentren im Norden (u. a. Castrop-Rauxel, Gelsenkirchen, Herten und Recklinghausen) als deutlich ausgeprägt dar. Verschärft wird die Konkurrenzsituation durch bedeutende Entwicklungen im Bereich großflächiger Einzelhandelsagglomerationen sowie (innerstädtischer) Einkaufszentren in den letzten Jahren (u. a. RuhrPark, Hannibal Center, Palais Vest). Aufgrund der räumlichen Nähe stellt in diesem Kontext insbesondere das im Süden des Stadtgebietes angrenzende Hannibal Center einen starken Wettbewerbsstandort dar.“

(vgl. Stadt + Handel 2019, S. 13)

Abbildung 2: Lage der Stadt Herne in der Region



Quelle: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), S. 14.

In der Stadt Herne leben insgesamt 161.084 Einwohner.¹² Die Stadt Herne gliedert sich in vier Stadtbezirke, welche wiederum in 32 statistische Bezirke unterteilt sind. Die beiden bevölkerungsreichsten Stadtbezirke sind Herne-Mitte (58.964 Einwohner) und Sodingen (34.556 Einwohner) (s. nachfolgende Tabelle). Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Herne-Mitte bzw. im statistischen Bezirk Altenhöfen.

Tabelle 2: Bevölkerung in Herne nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner	%-Anteil *
Herne-Mitte	58.964	37
Sodingen	34.556	21
Wanne	34.284	21
Eickel	33.280	21
Herne gesamt	161.084	100

Quelle: Einwohnerzahlen Stadt Herne (Stadtstrukturatlas 2018, Stichtag 31.12.2018);

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für die Stadt Herne wird gemäß Prognose IT.NRW eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,5 % bezogen auf den Zeitraum 2018 bis 2023 prognostiziert.¹³

Für Recklinghausen ist ebenfalls mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 2,5 % zu rechnen.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

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

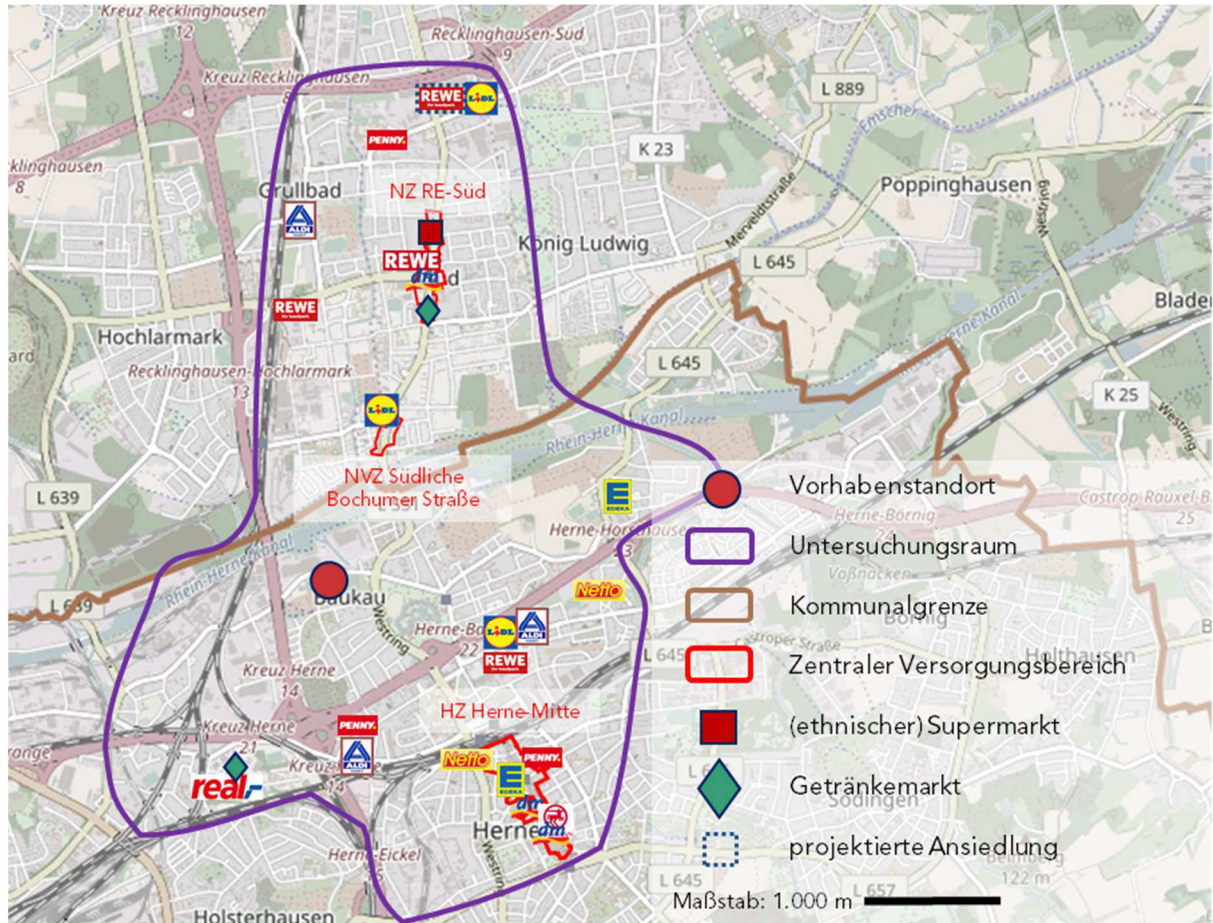
Für die Ableitung der Einzugsgebiete werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im unter-

¹² Einwohnerzahlen Stadt Herne (Stadtstrukturatlas 2018, Stichtag 31.12.18).

¹³ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand-/vorausberechnung IT.NRW 2019 (zu den Stichtagen 01.01.2018 und 01.01.2024).

suchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Planvorhabens Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 10/2019; Abgrenzung ZVB: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst in Herne neben dem statistischen Bezirk Strünkede die umliegenden statistischen Bezirke Baukau-Kern, Herne-Zentrum und Schamrock im Süden, Baukau-West im Westen, sowie Teile der Bezirke Elpeshof und Horsthausen im Osten. Nördlich des Vorhabenstandortes umfasst der Untersuchungsraum die angrenzenden Siedlungsgebiete Grullbad und Recklinghausen-Süd der Nachbarkommune Recklinghausen. Aus diesen Siedlungsgebieten besteht eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Ein über diese Bereiche hinausgehender Untersuchungsraum ist angesichts von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der Vielzahl an strukturprägenden Wettbewerbern innerhalb der Stadt Herne und der Nachbarkommune Recklinghausen im Hinblick auf die zugrunde gelegte Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens nicht gegeben. Zudem wirken naturräumliche und städtebauliche Barrieren wie der Rhein-Herne-Kanal, die Bundesautobahnen

A 42 und A 43 und das Kreuz Herne sowie diverse Gleisanlagen limitierend auf die Ausdehnung des abgegrenzten Untersuchungsraumes.

Im Untersuchungsraum sind drei zentrale Versorgungsbereiche, davon mit dem HZ Herne Mitte einer in der Stadt Herne und mit dem NZ Recklinghausen Süd und dem NVZ Südliche Bochumer Straße zwei in der Stadt Recklinghausen verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % und im Sortiment Drogeriewaren aufgrund des weitmaschigeren Angebotsnetzes mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 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 jeweiligen Untersuchungsraum. Diesbezüglich sind Stadt + Handel folgende zu berücksichtigende strukturprägende Marktveränderungen im Untersuchungsraum bekannt:

Herne

- Umstrukturierung des real SB-Warenhauses, Am Großmarkt 4 und damit einhergehende Reduktion auf 5.500 m² GVKF.

Recklinghausen

- Neubau und Wiedereröffnung des REWE-Centers an der Herner Straße 245 mit 3.900 m² GVKF;
- Verlagerung des LIDL-Marktes, Berghäuser Straße 1, an die Herner Straße 245 und Erweiterung auf 1.280 m² GVKF;
- Erweiterung des LIDL-Marktes, Bochumer Straße 222 auf 1.400 m² GVKF.

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind elf Lebensmitteldiscounter, fünf Lebensmittelsupermärkte, ein Verbrauchermarkt und zwei SB-Warenhäuser angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemärkte arrondiert. Zudem sind im Untersuchungsraum vier Drogeriefachmärkte verortet. Insgesamt befinden sich elf der vorgenannten 25 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Im Untersuchungsraum sind mit ALDI Nord (3 x), Netto (2 x), LIDL (3 x) und Penny (3 x) vier der fünf größten bundesweit agierenden Lebensmitteldiscounter vertreten. Diese weisen

Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 650 m² und rd. 1.400 m² bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 910 m² auf.

Mit EDEKA (2 x), REWE (2 x) und einem ethnischen Supermarkt sind insgesamt fünf Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum verortet. Die Märkte weisen Gesamtverkaufsflächen von rd. 700 m² bis 1.600 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.300 m².

Der Verbrauchermarkt REWE Center weist eine GVKF von mehr als 2.500 m² und die zwei im Untersuchungsraum verorteten SB-Warenhäuser real und REWE Center von mehr als 5.000 m² auf, wodurch diese ein umfangreiches vollsortimentiertes Angebot offerieren.

Im Sortiment Drogeriewaren sind mit drei dm- und einem Rossmann-Drogeriemarkt insgesamt vier strukturprägende Anbieter im Untersuchungsraum vorhanden. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Drogeriefachmärkte beträgt rd. 550 m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor allem die SB-Warenhäuser ebenfalls ein umfangreiches Angebot im Sortiment Drogeriewaren offerieren.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als deutlich überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,63 m² VKF NuG/EW)¹⁴. Dies ist insbesondere auf die zwei im Untersuchungsraum verorteten, großzügig dimensionierten SB-Warenhäuser und den Verbrauchermarkt zurückzuführen. Diese verfügen aufgrund ihrer Lage in den Randbereichen des abgegrenzten Untersuchungsraumes sowie ihrer Dimensionierung über eine weit über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft, wodurch diese auch Einwohner außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen. Die hohe Verkaufsflächenausstattung ist damit überwiegend auf den Zuschnitt des abgegrenzten Untersuchungsraumes zurückzuführen.

Innerhalb des statistischen Bezirks Strünkede sind aktuell keine strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren verortet. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist mit 0,02 m² VKF NuG/EW als defizitär zu bewerten.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹⁴ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Herne	HZ Herne-Mitte	5.200	24,9	2.300	12,0
	Sonderstandort Roonstraße	4.600	23,2	600	2,7
	sonstige Lagen	7.700	35,2	700	3,4
Recklinghausen	NZ Recklinghausen Süd	3.700	13,4	500	3,0
	NVZ Südliche Bochumer Straße	1.600	9,7	200	1,2
	sonstige Lagen*	6.500	32,3	700	3,4
Gesamt**		29.200	138,7	5.000	25,8

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2019; Umsatzschätzung: s. Kapitel 2 Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* nur strukturprägende Anbieter;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich überwiegend auf die sonstigen Lagen (insb. real) sowie den Sonderstandort Roonstraße. Im Sortiment Drogeriewaren konzentriert sich das vorhandene Angebot vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich HZ Herne-Mitte.

4.4 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.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 92 (IfH 2019) auf, d.h. sie liegt unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 113,2 Mio. Euro/Jahr und im Sortiment Drogeriewaren von rd. 14,4 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	Sortiment Drogeriewaren
Herne*	31.351	69,8	8,8
Recklinghausen*	18.449	43,4	5,6
Gesamt**	49.800	113,2	14,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; GfK 2019; Werte gerundet.

* Teilbereiche der jeweiligen Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹⁵ im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit rd. 126 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 182 (jeweils unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise in Recklinghausen nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Diese hohen Zentralitätswerte sind insbesondere auf den Zuschnitt des abgegrenzten Untersuchungsraumes zurückzuführen. Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich aktuell zwei großzügig dimensionierte und angebotsstarke SB-Warenhäuser, ein Verbrauchermarkt sowie das Hauptzentrum der Stadt Herne, welches insbesondere im Sortiment Drogeriewaren ein umfangreiches Angebot vorweist. Die SB-Warenhäuser, der Verbrauchermarkt und auch der ZVB HZ Herne-Mitte verfügen über eine weitreichende Strahlkraft, die deutlich über den abgegrenzten Untersuchungsraum hinausgehen. Dies gilt insbesondere, da sich diese Anbieter im Randbereich des abgegrenzten Untersuchungsraumes befinden.

Die Zentralität im statistischen Bezirk Strünkede beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 5 und im Sortiment Drogeriewaren aufgrund des fehlenden Angebotes annähernd 0, sodass nahezu vollumfängliche Kaufkraftabflüsse aus Strünkede in den untersuchungsrelevanten Sortimenten festzustellen sind.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

¹⁵ 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.

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer geringfügig negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. „minus“ 1,2 % zu rechnen¹⁶ („minus“ rd. 0,5 % in Herne, „minus“ rd. 2,5 % in Recklinghausen).

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** und im Sortiment **Drogeriewaren** von + rd. 3,5 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** um + rd. 2,2 % bzw. rd. 2,5 Mio. Euro auf rd. 115,7 Mio. Euro und im Sortiment **Drogeriewaren** ebenfalls um + rd. 2,2 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 14,8 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) wird davon ausgegangen, dass sich die zusätzliche sortimentspezifische Kaufkraft größtenteils¹⁷ gewichtet nach den Bestandsumsätzen auf die Bestandsbetriebe aufteilt, so dass die Betriebe perspektivisch höhere Flächenproduktivitäten und Bestandsumsätze erzielen werden.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

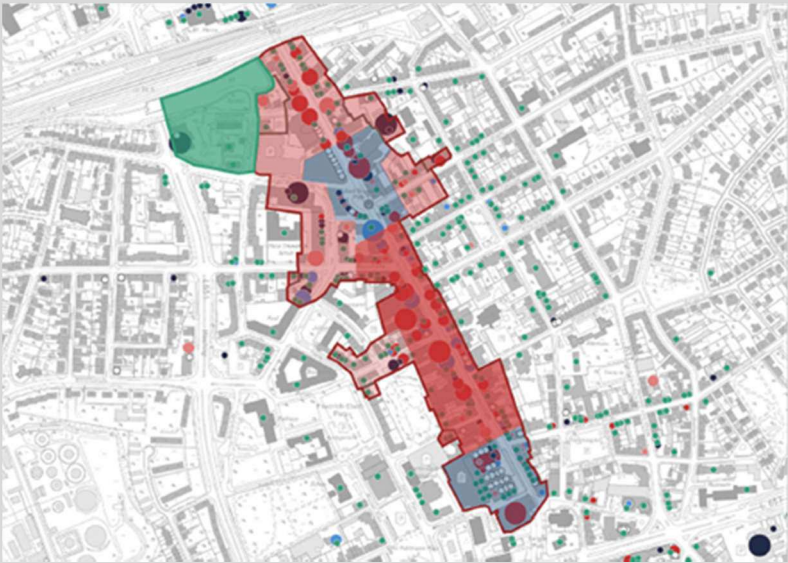
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf den Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), das EHK Recklinghausen 2012 (inkl. NVK Recklinghausen 2011) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁶ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

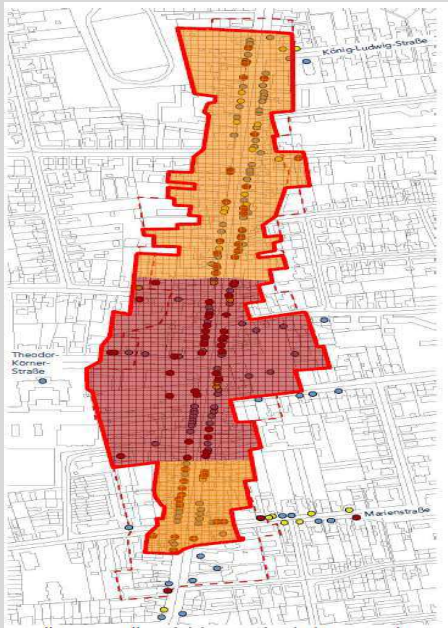
¹⁷ Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben wird ein Teil der durch die neu zu entstehenden Wohneinheiten generierten zusätzlichen Kaufkraft direkt durch das Planvorhaben gebunden (s. Kapitel 2 und 6.2).

Tabelle 5: Steckbrief ZVB HZ Herne Mitte

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Herne Mitte	
Lage	
Verortung	Kernstadt Herne
Ausdehnung	Das Hauptzentrum erstreckt sich zwischen dem Hauptbahnhof im Norden und der Kreuzkirche im Süden und umfasst hierbei den Bereich entlang der Bahnhofstraße. Im Nordwesten wird das Zentrum um den Bereich der Poststraße sowie im Nordosten um die Viktor-Reuter-Straße bis zur Baumstraße erweitert
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist geprägt durch Angebote von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Waren aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt hierbei besonders im Bereich Bekleidung. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine Vielzahl an Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA, Penny, Netto, dm (2 x), Rossmann
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 657 (Westring) und die L 551 (Sodinger Straße) sowie großräumig über die A 42 erreichbar. Innerörtlich erschließen mehrere Zufahrtsstraßen den ZVB.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den DB-Haltepunkt „Herne Mitte“, die U-Bahn-Stadion „Herne Mitte“ sowie einigen Bushaltestellen (Herne Mitte, Herne Rathaus, Sparkasse).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße „Bahnhofstraße“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und z.T. überörtliche Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: Masterplan Einzelhandel Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), S. 36.

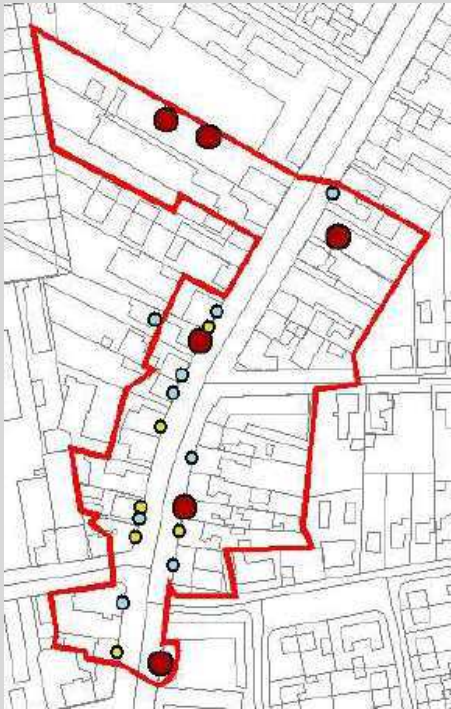
Quelle: Masterplan Einzelhandel Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), S. 36-38.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NZ Recklinghausen Süd

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Recklinghausen Süd	
Lage	
Statistischer Bezirk	Süd
Ausdehnung	Das NZ Recklinghausen Süd erstreckt sich hauptsächlich entlang der Bochumer Straße zwischen der Marienstraße im Süden und der König-Ludwig-Straße im Norden. Außerdem umfasst der ZVB auch Teile der angrenzenden Seitenstraßen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Waren des mittelfristigen Bedarfsbereiches (insb. Bekleidung) geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe	REWE, trinkgut, dm, ethnischer Supermarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über L 551 (Bochumer Straße) und K 29 (Theodor-Körner-Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Vielzahl an Bushaltepunkten (z.B. „Bürgerhaus Süd“, „Am Neumarkt“, „König-Ludwig-Straße“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nebenzentrum ist entlang der Bochumer Straße organisiert. Die Einzelhandelsagglomeration (REWE, dm, Takko, NKD) im Kreuzungsbereich der Theodor-Körner-Straße mit der Bochumer Straße stellt ein Angebotsschwerpunkt dar.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die südlichen Siedlungsbereiche.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Recklinghausen (Stadt + Handel 2012), S.68.

Quelle: EHK Recklinghausen (Stadt + Handel 2012), S. 57 - 76.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVZ Südliche Bochumer Straße

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Südliche Bochumer Straße	
Lage	
Statistischer Bezirk	Süd
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich vom LIDL-Standort im Norden bis auf Höhe der Schleusenstraße im Süden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetrieb	LIDL
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 551 (Bochumer Straße) und die K 21 (Hochlarmarkstraße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über den Bushaltepunkt „Hochlarmarkstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist hauptsächlich entlang der Bochumer Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: NVK Recklinghausen (Stadt + Handel 2011), S.89.

Quelle: NVK Recklinghausen (Stadt + Handel 2011), 89 - 90.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** besteht aktuell aufgrund fehlender strukturprägender Anbieter eine Versorgungslücke mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im statistischen Bezirk Strünkede, welche durch das Planvorhaben perspektivisch geschlossen werden kann.
- Der Vorhabenstandort bildet damit mindestens einen Standort mit hervorgehobener Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung und ist entsprechend gem. Masterplan Herne 2019 als „besonderer Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen. Er ist für den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV gut zu erreichen. Zudem besteht der Anschluss an das U-Bahn-Netz der Stadt Herne über die Haltestelle „Schloß Strünkede“ in rd. 800 m östlicher Entfernung.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,63 m² VKF NuG/EW).
- Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 126 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 182. Diese hohen Zentralitätswerte sind insbesondere auf den Zuschnitt des abgegrenzten Untersuchungsraumes zurückzuführen (s. Kapitel 4.4).
- Die Zentralität im statistischen Bezirk Strünkede beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 5 und im Sortiment Drogeriewaren aufgrund des fehlenden Angebotes annähernd 0, sodass nahezu vollumfängliche Kaufkraftabflüsse aus Strünkede in den untersuchungsrelevanten Sortimenten festzustellen sind. Das Planvorhaben dient somit der räumlichen Versorgung der Bevölkerung und würde dementsprechend einen nennenswerten Kaufkraftanteil in Strünkede binden können.
- In Untersuchungsraum ist bis Ende 2023 mit einem durchschnittlichen Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. + rd. 2,2 % bzw. rd. 2,5 Mio. Euro auf rd. 115,7 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren ebenfalls um + rd. 2,2 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 14,8 Mio. Euro zu rechnen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: elf der 25 strukturprägenden Wettbewerber im Untersuchungsraum sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Marktposition des Planvorhabens

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

5.1 Einzugsgebiet

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 Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereich ist mit Streuumsätzen zu rechnen. Dieses Gebiet ist 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 perspektivischen Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort;
- 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.

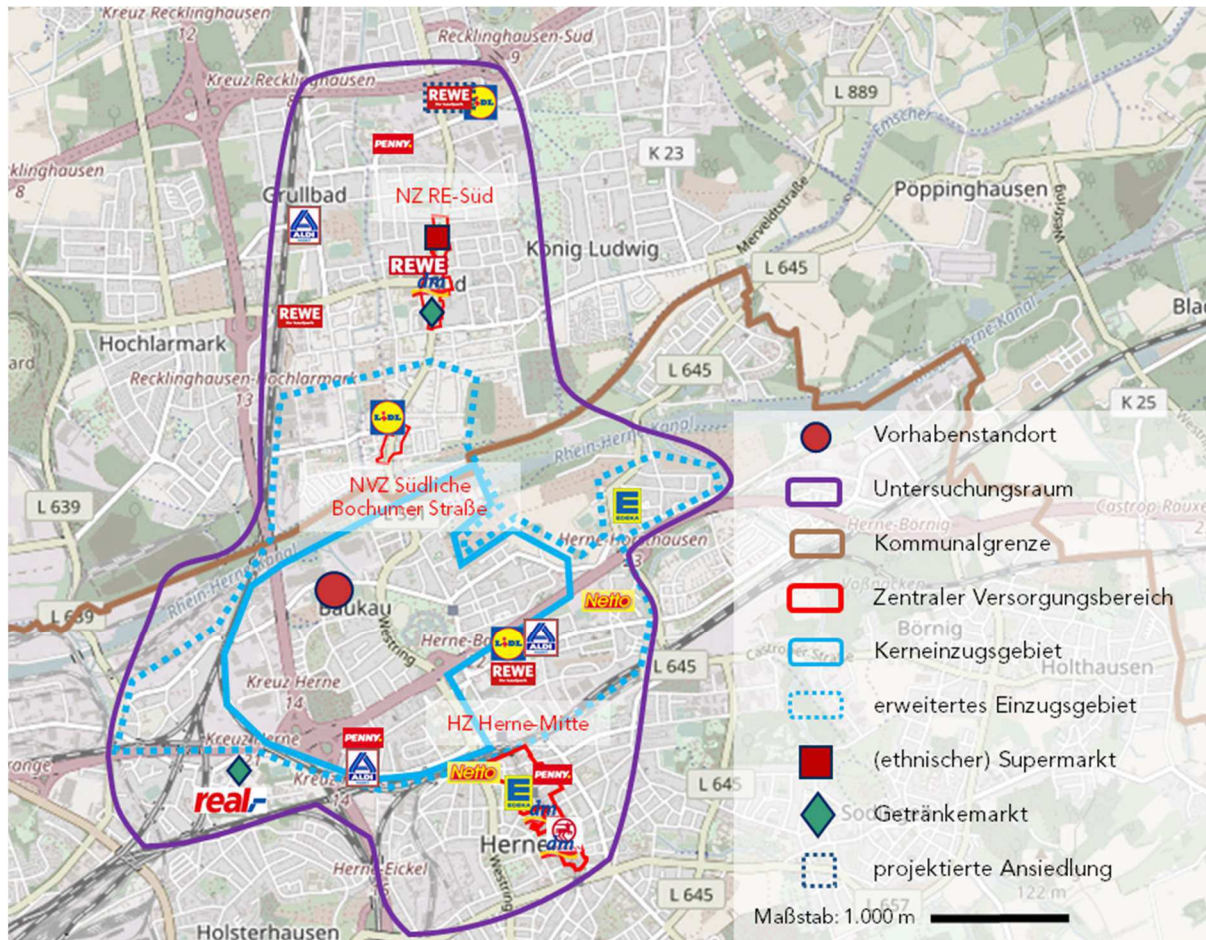
Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfelds insbesondere die umliegenden Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Strünkede und Teile der Bezirke Baukau-Kern und Baukau-West. In diesem Bereich nimmt der Vorhabenstandort perspektivisch aufgrund fehlender (systemgleicher) Wettbewerber eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung ein. Aufgrund der Kreuzungslage ist das Planvorhaben aus allen umliegenden Siedlungsbereichen sehr gut erreichbar. Im Norden wird das Kerneinzugsgebiet durch den Rhein-Herne-Kanal und im Süden und Westen durch die Barrierewirkung der dortigen Bahngleise limitiert. Ein darüber hinausgehendes Kerneinzugsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in den benachbarten Siedlungsgebieten sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-

Distanzen nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist mit einem hohen Marktanteil zu rechnen, da das Planvorhaben einen attraktiven und umfassenden Angebotsstandort darstellt (Modernes Ensemble mit einem Angebot in den relevanten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten).

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die angrenzenden weiteren Siedlungsgebiete in Herne Baukau-Kern und Baukau-West. Weiterhin umfasst das erweiterte Einzugsgebiet in östlicher Richtung Teilbereiche des statistischen Bezirkes Herne-Horsthau- sen und in nördlicher Richtung Siedlungsgebiete im Süden der Nachbarkommune Recklinghausen. Aus diesen Siedlungsbereichen besteht ebenfalls eine gute Anbindung zum Vorhabenstandort. In diesem Bereich ist zudem aktuell kein Drogeriefachmarkt verortet, so- dass davon auszugehen ist, dass sich die dort lebenden Einwohner bei einer Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zumindest teilweise am Vorhabenstandort mitversorgen werden. Das erweiterte Einzugsgebiet wird durch städtebauliche Barrieren wie die Bundesautobahnen 42 und 43 und diverse Gleisanlagen sowie durch angebotsstarke Wettbewerbsstandorte limi- tiert. Das erweiterte Einzugsgebiet wird zudem durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen begrenzt.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugs- gebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 10/2019; Abgrenzung ZVB: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

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 Planvorhabens abgeleitet. Da die künftigen Betreiber der Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind, werden in der Umsatzprognose jeweils die umsatzstärksten in Frage kommenden, bundesweit agierenden Betreiber (EDEKA, LIDL und dm) berücksichtigt. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für Lebensmittelsupermärkte des Betreibers EDEKA beträgt rd. 4.460 Euro/m² GVKF pro Jahr (bei einer Ø-GVKF von: 1.243 m²) (Hahn Retail Estate Report 2019/2020).

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für Lebensmitteldiscounter des Betreibers LIDL beträgt rd. 7.400 Euro/m² GVKF pro Jahr (bei einer Ø-GVKF von: 898 m²) (Hahn Retail Estate Report 2019/2020).
- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers dm beträgt rd. 6.750 Euro/m² VKF pro Jahr (bei einer Ø-GVKF von: rd. 610 m²) (Hahn Retail Estate Report 2019/2020).

Bei der Ableitung einer im Worst Case-Szenario zu erwartenden Flächenproduktivität der Betriebe gilt es folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 92; vgl. IfH 2019).
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation von rd. + 2,2 % auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des Planvorhabens herrscht ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 8 % zum Bundesdurchschnitt), was eine im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität der jeweiligen Betreiber geringere Flächenproduktivität des Planvorhabens erwarten lässt.



Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als überdurchschnittlich (rd. 0,63 m² VKF NuG/EW) und im statistischen Bezirk Strünkede als deutlich unterdurchschnittlich (rd. 0,02 m² VKF NuG/EW) einzustufen.
- Im Kerneinzugsgebiet ist aktuell kein Lebensmittelvollsortimenter und kein Drogeriemarkt verortet.
- Im Süden des Kerneinzugsgebietes befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord, Penny), sodass für den projektierten Lebensmitteldiscounter gewisse Überschneidungen des Einzugsgebietes mit denen von systemgleichen Wettbewerbern festzustellen sind.
- Durch die Neuaufstellung des Wettbewerbers LIDL an der Bochumer Straße (s. Kapitel 4.3) besteht künftig ein vergleichsweise hoher Wettbewerbsdruck für den projektierten Lebensmitteldiscounter (Kannibalisierungseffekte).

Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt:

Der Untersuchungsraum verfügt derzeit über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, welche sich kleinräumig jedoch relativieren lässt, da keine systemgleichen Wettbewerber im Kerneinzugsgebiet verortet sind. In diesem Zusammenhang lässt sich keine wesentliche Abweichung der zu erwartenden Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität der jeweiligen Betreiber begründen.



Lebensmitteldiscounter:

Angesichts des vorhandenen Wettbewerbsdrucks im Segment Lebensmitteldiscount im Untersuchungsraum und auch im Standortumfeld ist von einer, im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des leistungsstärksten in Frage kommenden Anbieters (LIDL), geringeren Flächenproduktivität für den geplanten Discounter auszugehen.



Standortspezifischen Rahmenbedingungen

- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Die Märkte weisen angesichts ihrer Konzeptionierung perspektivisch einen modernen Marktauftritt sowie nennenswerte Agglomerations- und Kopplungsvorteile auf.
- Gleichzeitig sind gewisse Kannibalisierungseffekte der einzelnen projektierten Betriebe untereinander zu erwarten.
- Das Planvorhaben profitiert perspektivisch von einer vergleichsweise hohen Mantelbevölkerung und seiner guten Erreichbarkeit.

In Summe lassen sich durch die standortspezifischen Rahmenbedingungen gewisse Abweichungen von den bundesdeutschen Durchschnittswerten der zugrunde gelegten Betreiber begründen, da sich insbesondere positive Effekte auf die zu erwartende Umsatzprognose auswirken.



In der Zusammenschau der dargestellten Aspekte ist für den geplanten **Lebensmittelvollsortimenter** (bis zu 1.800 m² GVKF) davon auszugehen, dass eine Annahme der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des leistungsstärksten Betreibers EDEKA einem realitätsnahen Worst Case-Ansatz entspricht. Somit wird eine Flächenproduktivität von rd. 4.460 Euro/m² VKF pro Jahr angenommen.

In der Zusammenschau der dargestellten Aspekte ist für den geplanten **Lebensmitteldiscounter** (bis zu 1.200 m² GVKF) davon auszugehen, dass dieser eine durchschnittliche

Flächenproduktivität des Betreibers LIDL deutlich unterschreiten und diese auch in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario nicht erreichen kann. Für den Lebensmitteldiscounter wird eine Flächenproduktivität von rd. 6.650 Euro/m² VKF pro Jahr angenommen. Dieser Wert entspricht der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord (Hahn Retail Estate Report 2019/2020).

Für den **Drogeriefachmarkt** (bis zu 660 m² GVKF) ist davon auszugehen, dass eine Annahme der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des leistungsstärksten Betreibers dm einem realitätsnahen Worst Case-Ansatz entspricht. Somit wird eine Flächenproduktivität von rd. 6.750 Euro/m² VKF pro Jahr angenommen.

Für den **Bäcker** wird unter Berücksichtigung ständig laufender Auswertungen von Fachliteratur ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro zu Grunde gelegt.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze (im Worst Case).

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Lebensmittelvollsortimenter (1.800 m² GVKF)		
Nahrungs- und Genussmittel	4.460	6,4
Drogeriewaren		0,8
sonstige Sortimente		0,8
<i>Gesamt Lebensmittelvollsortimenter*</i>		<i>8,0</i>
Lebensmitteldiscounter (1.200 m² GVKF)		
Nahrungs- und Genussmittel	6.650	6,4
Drogeriewaren		0,8
sonstige Sortimente		0,8
<i>Gesamt Lebensmitteldiscounter*</i>		<i>8,0</i>
Drogeriefachmarkt (660 m² GVKF)		
Nahrungs- und Genussmittel	6.750	0,6
Drogeriewaren		3,3
sonstige Sortimente		0,5
<i>Gesamt Drogeriefachmarkt*</i>		<i>4,5</i>
Bäcker (50 m² GVKF, zzgl. Café-Bereich)		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,4
<i>Gesamt NuG*</i>	-	<i>13,8</i>
<i>Gesamt Drogeriewaren*</i>	-	<i>4,9</i>
<i>Gesamt sonstige Sortimente</i>	-	<i>2,1</i>
Gesamtvorhaben*	-	20,9

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2019; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für **das Planvorhaben nach Realisierung** ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 20,9 Mio. Euro prognostiziert (inkl. Bäcker). Rund 13,8 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 4,9 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 2,1 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch

pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen (teilweise nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten) Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des Masterplans Herne 2019 sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Masterplans Herne 2019 ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landesplanerischen Vorgaben ein (hier insbesondere Ausnahmeregelung 6.5-2 Ziel)?
 - Welchen Beitrag leistet das Planvorhaben in diesem Zusammenhang zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung im wohnortnahen Bereich?
 - Welche Rolle nimmt das Planvorhaben bzgl. der Nahversorgung im standortbezogenen Nahbereich ein?

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Masterplan Herne 2019

Grundlage des Masterplans Herne 2019 ist eine abgestufte Zentren- und Standorthierarchie. Hierarchisch kommt dem Hauptzentrum Herne-Mitte die größte Bedeutung zu, gefolgt vom Nebenzentrum Wanne-Mitte und den Nahversorgungszentren Sodingen, Eickel, Röhlinghausen und Holsterhausen. 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. Das Planvorhaben bildet gem. Masterplan Herne 2019 perspektivisch einen „besonderen Nahversorgungsstandort“ des Typs A und C.

Im Rahmen des Masterplans Herne 2019 wurden folgende gesamtstädtische Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Herne formuliert:

Empfehlungen zur Nahversorgung in Herne

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- *Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche*
- *Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entstehen könnten*
- *Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit)*

Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- *Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte*
- *Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)*
- *Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen entstehen könnten*
- *Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben*

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- *Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu erwarten sind*
- *Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service*
- *Ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel*

Im Rahmen des stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzeptes für den Stadtbezirk Herne-Mitte wird festgestellt:

„Im Stadtbezirk Herne-Mitte wird nach wie vor keine flächendeckende Nahversorgung durch die bestehenden Lebensmittelmärkte bereitgestellt. Diesbezüglich ist auf das bereits im Masterplan Einzelhandel 2012 aufgezeigte und aktuell noch bestehende Nahversorgungsdefizit im Norden (statistischer Bezirk Strünkede) hinzuweisen, der ein ausreichendes Potenzial für eine marktgängige Entwicklung im Bereich der Nahversorgung bietet. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die räumliche Versorgungssituation im Norden des Stadtbezirks durch die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriefachmarktes perspektivisch wesentlich verbessert wird“ (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 59f.).

„[...] der geplante Lebensmittelmarkt sowie Drogeriefachmarkt im Norden des Stadtbezirks (Forellstraße/Kaiserstraße) wird aufgrund seiner wohnungsnahen und wohnstandortnahen Versorgungsfunktion für Herne-Strümkede und Umgebung als besonderer Nahversorgungsstandort (Typ A und C) konzeptionell festgelegt“ (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 62).

Es werden die folgenden Entwicklungsziele und -empfehlungen für Herne-Mitte formuliert:

- *Bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau in den zentralen Versorgungsbereichen und an den (besonderen) Nahversorgungsstandorten (insb. im vollsortimentierten Nahrungs- und Genussmittelangebot)*
- *Verbesserung des Angebotes im Bereich Drogeriewaren durch Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes (idealerweise im zu entwickelnden Gebiet Baukau)*
- *[...](vgl. Stadt + Handel 2019, S. 62).*

Angesichts der Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,02 m² VKF NuG/EW und der geringen Zentralität von rd. 5 im statistischen Bezirk Strümkede bestehen derzeit erhebliche Nahversorgungsdefizite, welche durch das Planvorhaben signifikant verbessert werden können. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens würde sodann eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,34 m² VKF NuG/EW und eine Zentralität von rd. 86 im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht werden.

Im Masterplan Herne 2019 wird folgender, das Planvorhaben betreffende Steuerungsleitsatz formuliert:

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen werden.

*„[...] **Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** sind Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung auch an den ausgewiesenen (besonderen) Nahversorgungsstandorten und an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Herne zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.*

[...] Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist das Nahversorgungsprüfschema [...] sowie die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment [...]“ (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 92).

Abbildung 5: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

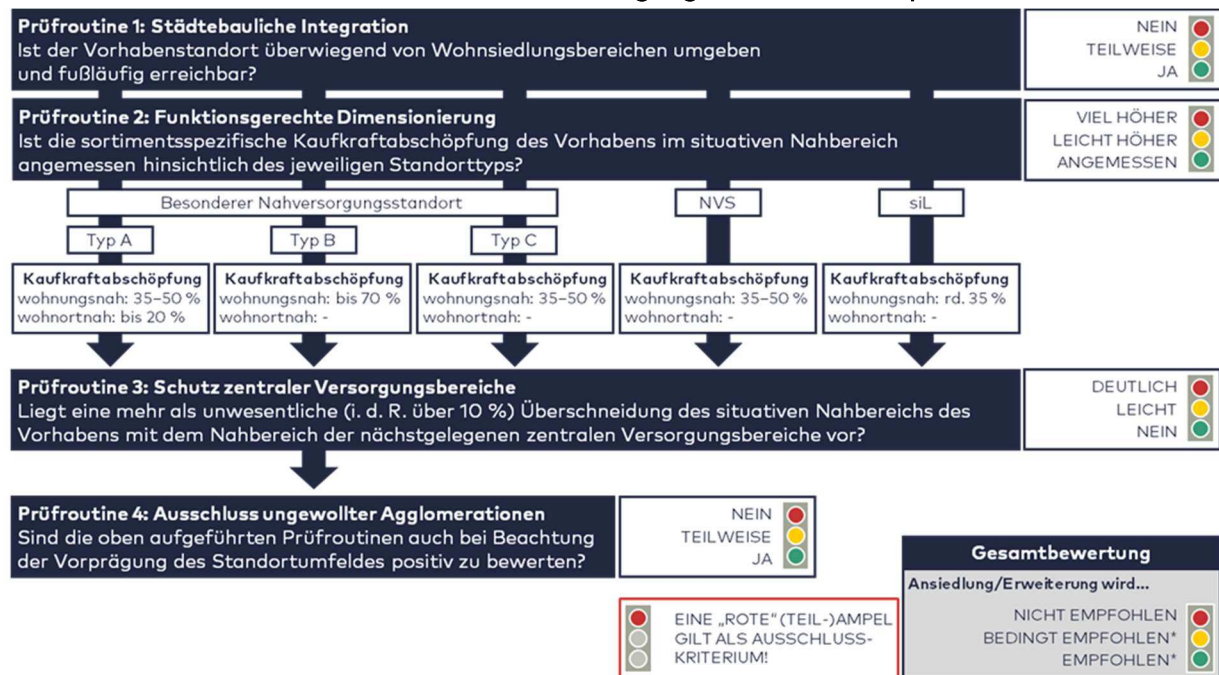
Ansiedlungstyp	HZ	NZ	NVZ	BNVS	NVS*	siL	niL**
SB-Warenhaus (über 5.000 m² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 – 5.000 m² VKF)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 – 3.000 m²)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m² VKF)	✓	✓	✓	○	○	✗	✗
Großer Lebensmitteldiscounter/Kleiner Supermarkt (i. d. R. 1.000 – 1.500 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Lebensmitteldiscounter/Kleinst- Supermarkt (i. d. R. 400 – 1.000 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. bis 400 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Großer Drogeriefachmarkt (i. d. R. über 800 m² VKF)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Drogeriefachmarkt (i. d. R. bis 800 m²)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗

Quelle: Stadt + Handel 2019; ✓ = konzeptkonform, ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich, ✗ = nicht konzeptkonform; * inkl. (besonderer) Nahversorgungsstandorte; ** inkl. Sonderstandorte.

Gemäß der Empfehlungen zur Nahversorgung in Herne wird eine Entwicklung von Nahversorgungsangeboten (nachgeordnet) auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen, sofern diese in städtebaulich integrierten Lagen liegen und hierdurch keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung zu erwarten sind (dieser Nachweis ist insbesondere im Zuge einer dezidierten Verträglichkeitsanalyse zu erbringen). Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahe Angebot entwickelt werden soll.

Für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist dabei das folgende Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben anzuwenden:

Abbildung 6: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment



Quelle: Stadt + Handel 2019: S. 75.

Drogeriefachmarkt

Aufgrund des deutlich weitmaschigeren und damit nicht vergleichbaren Angebotsnetzes im Sortiment Drogeriewaren (insb. im Hinblick auf strukturprägende Drogeriefachmärkte) ist davon auszugehen, dass der projektierte Drogeriefachmarkt aufgrund fehlender Wettbewerber im näheren Umfeld, eine darüber hinausgehende Versorgungsfunktion einnehmen wird. Demzufolge weist der projektierte Drogeriefachmarkt auch für einen gewissen Einwohneranteil der angrenzenden Siedlungsbereiche, welche auch perspektivisch nicht durch Angebote in zentralen Versorgungsbereichen versorgt werden kann (die nächstgelegenen ZVB in Herne sind die sich in relativ hoher räumlicher Distanz befindlichen ZVB Herne-Mitte, Holsterhausen und Sodingen), eine bedeutende Versorgungsfunktion auf. Das vorstehende Prüfschema ist demnach nicht oder sehr eingeschränkt auf einen Drogeriefachmarkt anwendbar. Die im Masterplan Herne 2019 geforderte Einzelfallprüfung umfasst hierbei somit neben der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen primär Lebensmittelmärkte.

Lebensmittelvollsortimenter und -discounter

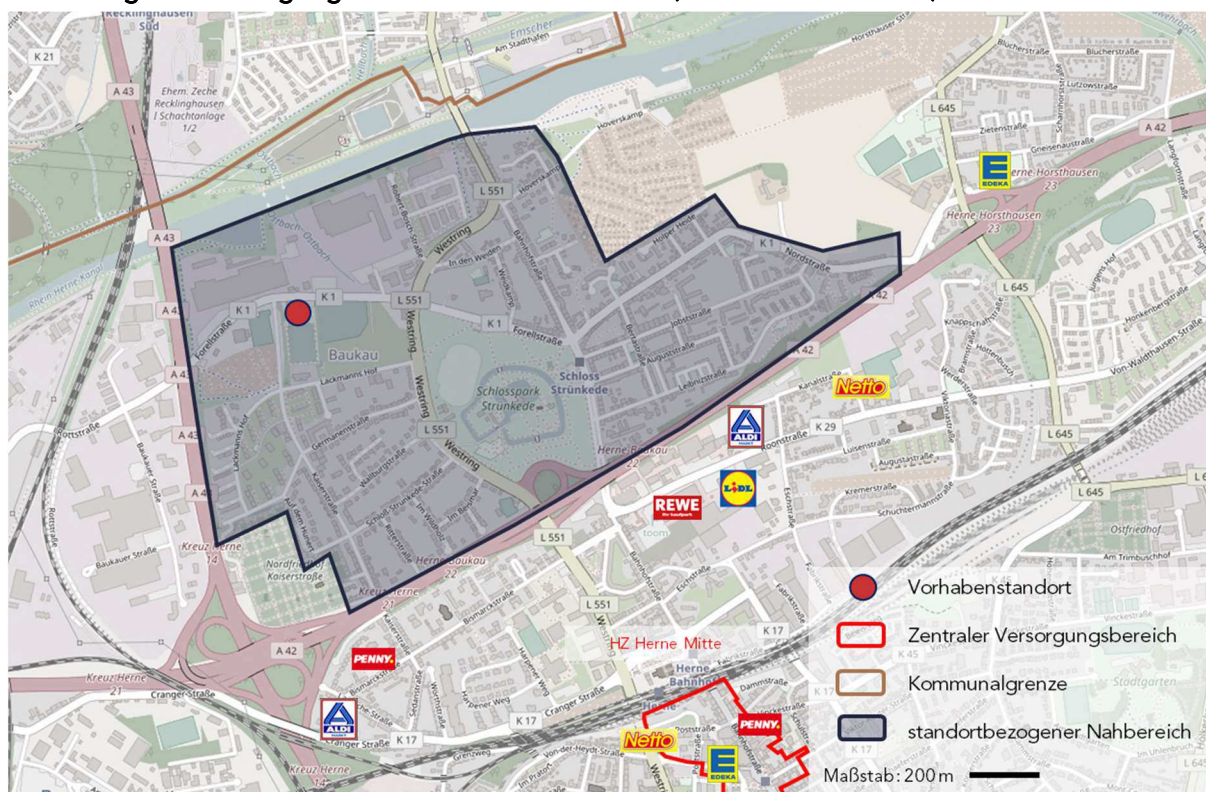
Im Folgenden wird die Konformität der beiden Lebensmittelvollsortimenter mit den einzelnen Prüfroutinen erörtert. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits während der Erarbeitung des Masterplans Herne 2012 und der Fortschreibung 2019 ein Konsens darin bestand, dass die Prüfschritte eine planerische Annäherung an die Konzeptkongruenz 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 (vgl. Stadt + Handel 2012a; S. 144). Entsprechende Grenzfälle bedürfen gleichwohl einer vertiefenden Prüfung und absatzwirtschaftlichen/städtebaulichen Bewertung.

Das den Lebensmittelmärkten zuordenbare Versorgungsgebiet ist aufgrund markanter städtebaulicher Barrieren und Zäsuren (wie den Bundesautobahnen 42 und 43 im Süden und Westen und dem Rhein-Herne-Kanal im Norden) sowie den siedlungsräumlichen Strukturen entlang der Nordstraße vergleichsweise klar begrenzt. Zusätzlich einschränkend wirken die im weiteren Umfeld situierten Lebensmittelmärkte.

Gleichzeitig bedingt sich der Versorgungsraum des Vorhabens indirekt durch die städtebauliche Zielstellung der Konzeption eines besonderen Nahversorgungsstandortes auf der Entwicklungsfläche. Demnach kommt der räumlichen Nähe respektive der fußläufigen Erreichbarkeit eine hohe Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte umfasst der standortbezogene Nahbereich des Lebensmittelvollsortimenters und des -discounters somit den statistischen Bezirk Strünkede (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 7: Versorgungsraum des Planvorhabens (Lebensmittelmärkte)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene 10/2019; Abgrenzung ZVB: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Nachweis der städtebaulichen Integration (1. Prüfroutine)

Laut Nahversorgungsprüfschema ist eine Konformität zur 1. Prüfroutine gegeben, wenn der Vorhabenstandort vorwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist bzw. ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu diesen Bereichen besteht. Das bedeutet, dass der Vorhabenstandort von mindestens zwei, besser drei Seiten und mehr von Wohnbebauung umgeben sein sollte. Zusätzlich sollte eine fußläufige Anbindung zu den umgebenden Wohnsiedlungsbereichen vorhanden sein (Fußwege, Querungshilfen bei stark befahrenen Straßen, keine naturräumlichen oder städtebaulichen Barrieren) (vgl. Stadt + Handel 2019: S. 75).

Bezüglich der Einordnung des Vorhabenstandortes nach Prüfroutine 1 des Prüfschemas lässt sich folgendes feststellen:

Der zu prüfende Standort befindet sich im projektierten „Dienstleistungspark Schluss Strünkede“ in dessen Rahmen auch die Errichtung von Wohnbebauung auf den südlich und östlich angrenzenden Flächen des Vorhabenstandortes projektiert ist. Das Vorhaben ist somit perspektivisch auf zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben.

Der Vorhabenstandort ist durch keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren von den zu versorgenden Siedlungsgebieten des statistischen Bezirks Strünkede getrennt. Es besteht eine Geh- und Radwegverbindung.

Der Prüfstandort ist in die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche eingebettet und wird gemäß Masterplan Herne 2019 als besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Demnach wird die 1. Prüfroutine erfüllt.



Funktionsgerechte Dimensionierung (2. Prüfroutine)

Gemäß des Nahversorgungsprüfschemas ist vom Prüfstandort ausgehend ein wesentlicher Teil des Umsatzes aus dem situativen Nahbereich abzuschöpfen. Dieser Fall ist aus fachgutachterlicher Sicht vorhanden, wenn die Umsatzerwartung des jeweiligen Standorttyps einen gewissen Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet. Grund hierfür ist die Verteilung der Versorgungseinkäufe auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen. Besondere Nahversorgungsstandorte des Typs A und C leisten einen wesentlichen Bestandteil zur Optimierung und Sicherung der Nahversorgungssituation. Angesichts dessen, ist eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % durchaus als angemessen zu bewerten (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 76).

Gemäß Masterplan Herne 2019 ist für den in Rede stehenden Standortbereich eine Kaufkraftabschöpfung von **bis zu 50 %** als angemessen zu bewerten, wenn:

- „[...]“
- *ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,*

- *die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder*
- *keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt* (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 77).

Aufgrund fehlender – und konzeptionell auch nicht vorgesehener – weiterer Nahversorgungsstandorte im Umfeld des Planvorhabens und der konzeptionell hervorgehobenen, besonderen Nahversorgungsfunktion des Planstandortes ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Kaufkraftabschöpfung aus dem standortbezogenen Nahbereich von bis zu 50 % begründbar und als angemessen zu bewerten.

Es wird für die folgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des in Rede stehenden Vorhabens der oben dargestellte, an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasste Nahbereich (bzw. die hier lebenden Einwohner) zugrunde gelegt. Dieser Bereich diente bereits im Zuge der Begleitung des Investorenauswahlverfahrens als mit der Stadt abgestimmte Bewertungsgrundlage¹⁸.

Tabelle 9: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens (NuG, ohne Drogeriefachmarkt)

Parameter	Nahbereich
Einwohner 2023*	7.787
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel 2023 in Mio. Euro	17,9 ¹⁹
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel Planvorhaben (ohne Drogeriefachmarkt) in Mio. Euro	13,2
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung	~ 74 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2019; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Werte gerundet.
* inkl. Einwohnerentwicklung durch rd. 200 zusätzliche Wohneinheiten (s. Kapitel 2).

Bezüglich der Nahversorgungsfunktion kann somit festgehalten werden:

- Bezogen auf den oben definierten Nahbereich werden rechnerisch rd. 74 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch die beiden projektierten Lebensmittelmärkte und den Bäcker abgeschöpft.

¹⁸ Vgl. Stadt + Handel (2017): Entwicklungskonzept Herne Baukau (Schloss Strünkede) – Dokumentation der Konzeptbewertungen.

¹⁹ Abweichungen zu der im Entwicklungskonzept Herne Baukau (Schloss Strünkede) – Dokumentation der Konzeptbewertungen - (Stadt + Handel, 2017) dargestellten Daten erklären sich aufgrund der nunmehr aktuelleren Grundlagendaten zur Einwohner- und Kaufkraftsituation und -entwicklung.

- Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Umsatzes des projektierten Drogeriefachmarktes²⁰ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,6 Mio. Euro) ergibt sich eine rechnerische Kaufkraftabschöpfungsquote von rd. 77 %.
- Das Vorhaben verfügt somit insgesamt über eine rechnerische Abschöpfungsquote, welche den angesetzten Schwellenwert von 50 % deutlich überschreitet.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass aktuell eine deutliche Versorgungslücke in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im zu Grunde gelegten standortbezogenen Nahbereich bzw. im gesamten statistischen Bezirk Strünkede besteht (rd. 0,02 m² VKF NuG/EW; Zentralität: rd. 5).
- Dennoch würde die Versorgungsfunktion des Planvorhabens über die Versorgungsbedeutung des ausgewiesenen „besonderen Nahversorgungsstandortes“ hinausgehen.
- Die Ausweisung des Standortbereiches als „besonderer Nahversorgungsstandort“ gem. Masterplan Herne 2019 erfolgte unter der ursprünglichen Annahme einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes. Angesichts der nunmehr durch die zusätzlich projektierte Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters attraktivere Kopplungslage und erhöhter Versorgungsfunktion (über den Nahbereich hinaus) ist grundsätzlich auch die Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich denkbar und im weiteren Prozess abzuwägen.

Das Planvorhaben überschreitet in seiner projektierten Dimensionierung deutlich die rechnerische maximale Kaufkraftabschöpfung für den Nahbereich.

Es gilt, aufgrund der deutlich hervorgehobenen Versorgungsfunktion des Standortbereiches – insbesondere für den aktuell unterversorgten statistischen Bezirk Strünkede – perspektivisch abzuwägen, diesen als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.



Schutz zentraler Versorgungsbereiche (3. Prüfroutine)

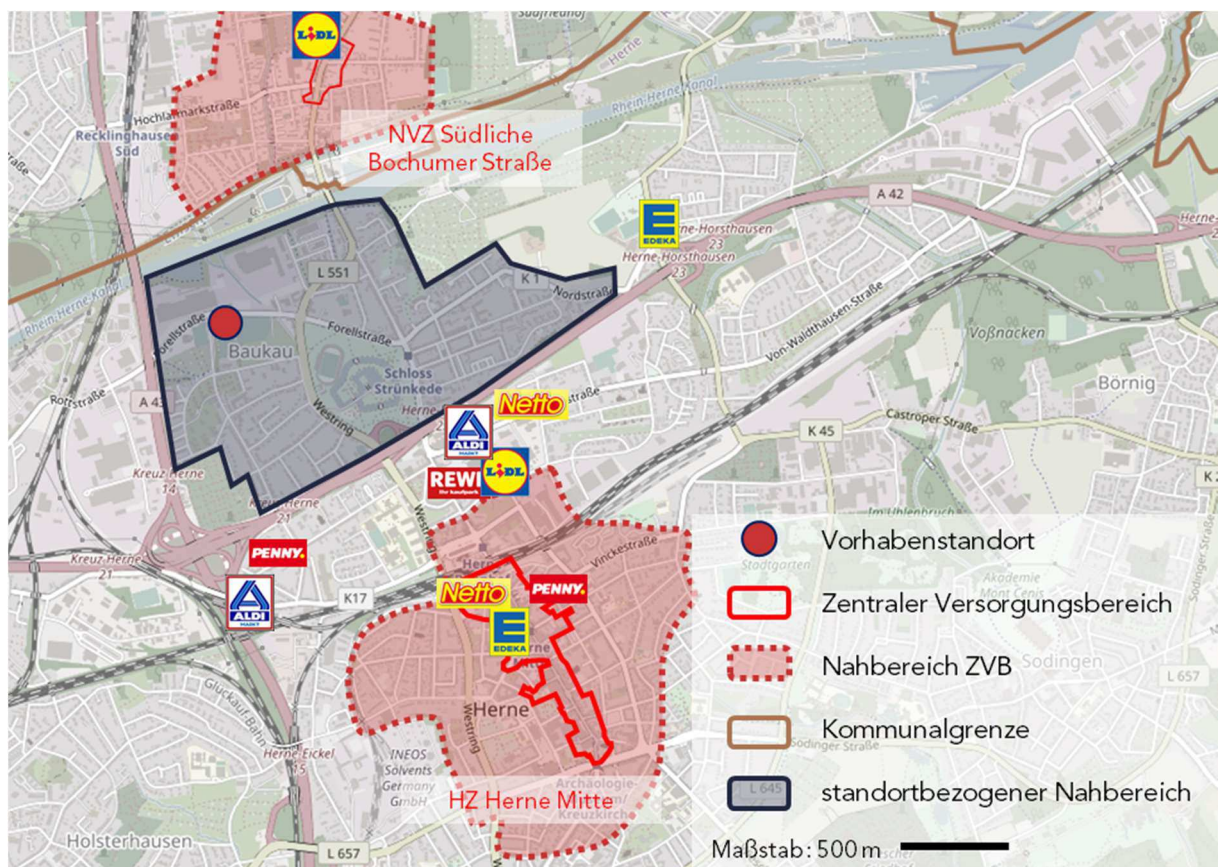
Laut den Zielen zur Nahversorgung im Masterplan Herne 2019 sind die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und vor Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen oder auch Erweiterungen von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entstehen könnten, zu schützen. Daher soll sich der situative Nahbereich des Prüfstandortes nicht mehr

²⁰ Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird in einem Drogeriefachmarkt als Randsortiment offeriert. Dieser verfügt aufgrund seiner speziellen Angebots- und Fachkompetenz und eines damit einhergehenden differenzierten und weitmaschigeren Angebotsnetzes über ein über den abgegrenzten Nahbereich hinausgehendes Versorgungsgebiet. Es ist daher davon auszugehen, dass auch die Randsortimente des Drogeriefachmarktes entsprechend weiträumiger nachgefragt werden.

als unwesentlich mit dem situativen Nahbereich des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches überschneiden. Bei einer Überschneidung von bis zu 10 % ist keine wesentliche Überschneidung festzustellen.

Folgende Abbildung zeigt standortbezogenen Nahbereiche des Vorhabens und der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche:

Abbildung 8: Überschneidung der Nahbereiche des Planvorhabens und zentralen Versorgungsbereichen



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 10/2019; Abgrenzung ZVB: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist keine Überschneidung der standortbezogenen Nahbereiche des Planvorhabens und der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche festzustellen.



Ausschluss ungewollter Agglomerationen (4. Prüfroutine)

Agglomerationen von Nahversorgungsvorhaben sollen „[...] als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs C vorbehalten sein“ (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 79).

Die vierte Prüfroutine ist für den zu prüfenden Standort nicht untersuchungsrelevant, da sich dieser an einem besonderen Nahversorgungsstandort des Typs (A und) C befindet.

Fazit

Das Vorhaben ist nach Einordnung in das Prüfschema des Masterplan Herne 2019 nur bedingt zu empfehlen, da die Versorgungsbedeutung absehbar deutlich über den Nahbereich hinaus geht. Das Planvorhaben ist somit nicht konform zur 2. Prüfroutine des Nahversorgungsprüfschemas des Masterplan Herne 2019.

Angesichts der, gegenüber der Annahmen im Masterplan Herne 2019, veränderten Konzipierung und Dimensionierung des Planvorhabens wird empfohlen, die Ausweisung des Standortbereichs als zentralen Versorgungsbereich zu prüfen, um eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Herne 2019 herzustellen. Dies gilt es entsprechend im weiteren Planungsprozess zu beachten.

6.2 Vorbemerkung zur städtebaulichen Einordnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt in den Kapiteln 6.4 und 6.5 unter Berücksichtigung der vorstehenden Zunahme des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens. Zudem ist im Hinblick auf die Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Relevanz:

Nahrungs- und Genussmittel

- Insbesondere der Lebensmittelbereich ist durch einen insgesamt intensiven Wettbewerb und eher geringe Gewinnmargen geprägt, so dass der häufig angewandte Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung im Kontext einer möglichst sensiblen Herangehensweise für die städtebauliche Bewertung für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bereits bei rd. 7 % angesetzt wird. Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Erheblichkeitsschwellenwertes werden demnach sehr genau hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen untersucht, wobei bei der Einordnung zudem spezifische Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum zu beachten sind.

Drogeriewaren

- Angesichts des seit der Schlecker/Ihr Platz Insolvenz ausgedünnten Versorgungsnetzes im Drogeriewarenbereich konzentrieren sich die Umsätze auf einige wenige

Standorte (im Wesentlichen Rossmann und dm). Insofern sind bei Marktzutritten regelmäßig hohe Umsatzumverteilungen – oftmals auch über 10 % - festzustellen. Diese Umsatzumverteilungen treffen allerdings aufgrund der Umstrukturierungen im Marktsegment oftmals auf Wettbewerber, die überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen, so auch derzeit im Untersuchungsraum.

- Im statistischen Bezirk Strünkede ist aktuell kein strukturprägender Anbieter angesiedelt. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren aktuell vollständig nicht gebunden werden kann und somit nennenswerte Kaufkraftpotenziale aus dem statistischen Bezirk abfließen. Die außerhalb des Bezirks Strünkede festzustellenden Umsatzumverteilungen werden somit zu einen nennenswerten Anteil auch durch Kaufkraftrückholung induziert.
- Die festgestellten Umsatzumverteilungen sind demnach insbesondere auch im Hinblick auf die konkrete Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Drogeriemärkte im Untersuchungsraum zu würdigen.

6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Einbezug der Entwicklung der Nachfragebasis

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.4) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

Im Rahmen des Planvorhabens ist neben der Ansiedlung der untersuchten Einzelhandelsbetriebe auch eine Wohnbauentwicklung projektiert. Zusammen mit weiteren vorgesehenen Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes sind insgesamt rd. 200 neu zu errichtenden Wohneinheiten projektiert.

In einem eher restriktiven Ansatz ist – in Abstimmung mit der Stadt Herne – mit einer zusätzlichen Einwohnerzahl von 350 Personen im direkten Umfeld des Planvorhabens zu rechnen. Unter Berücksichtigung des für 2023 prognostizierten Ausgabevolumens pro Einwohner ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit ein zusätzliches rechnerisches Kaufkraftpotenzial von rd. 0,9 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren von rd. 0,1 Mio. Euro.

Einbezug der standortspezifischen Charakteristika

Angesichts der räumlichen Nähe sowie des eher weitmaschigen Angebotsnetzes, vor allem im vollsortimentierten Lebensmittelsegment und im Drogeriewarensegment, ist davon auszugehen, dass mit hinzutreten eines marktgängig aufgestellten Lebensmittelvollsortimenters, eines großzügig dimensionierten Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes sowie des dadurch entstehenden Branchenmixes ein nennenswerter Teil der Nahversorgung perspektivisch am Vorhabenstandort getätigt wird. Somit ist zu erwarten, dass ein gewisser Anteil der durch diese neu hinzukommenden Einwohner zusätzlichen Kaufkraft in Teilen direkt durch das Planvorhaben gebunden werden kann.

Lebensmitteldiscounter machen einen durchschnittlichen Anteil von rd. 43,4 % am Gesamtumsatz des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland aus. Der Marktanteil für Lebensmittelvollsortimenter beträgt rd. 49,4 %, von dem rd. 16,6 % auf großzügig dimensionierte Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser entfallen (vgl. Statista 2019).

In einer eher restriktiven Annahme und unter Berücksichtigung der Einkaufsorientierung der Bevölkerung (wie beispielsweise einer gewissen Markentreue und Pendlerbeziehungen) ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass rd. 70 % des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials durch die neu entstehenden Wohneinheiten und somit rd. 0,6 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,1 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren rechnerisch direkt durch das Planvorhaben gebunden werden können. Dieser zu erwartende, durch das Planvorhaben gebundene Umsatzanteil aus den zusätzlichen Wohneinheiten im direkten räumlichen Umfeld ist damit nicht umsatzumverteilungsrelevant für die weiteren Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % und im Sortiment Drogeriewaren aufgrund des weitmaschigeren Angebotsnetzes mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kom-mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herne	ZVB HZ Herne-Mitte	24,9	1,6	6	25,5	1,5	6
	Sonderstand-ort Roon-straße	23,2	3,7	16	23,7	3,5	15
	sonstige Lagen	35,2	3,5	10	35,9	3,3	9
Reckling-hausen	NZ Reckling-hausen Süd	13,4	1,0	7	13,6	0,9	7
	NVZ Südliche Bochumer Straße	9,7	1,1	12	9,7	1,1	11
	Sonstige Lagen*	32,3	1,5	5	32,6	1,5	5
Zwischensummen**		138,7	12,4	-	141,0	11,8	-
Für die Bestandsstrukturen im Unter-suchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)			1,4				
Zusätzliches Kaufkraftpotenzial (neu entstehende Wohngebiete)			-		0,6		
Gesamt**		138,7	13,8	-	141,0	13,8	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* nur strukturprägende Anbieter;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 13,8 Mio. Euro, davon rd. 12,4 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials bis Ende 2023 (Wohnbauentwicklungen im näheren Umfeld des Planvorhabens) sind wirksame Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 11,8 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu Lasten der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren dar.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Kom-mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herne	ZVB HZ Herne-Mitte	12,0	1,9	16	12,3	1,8	15
	Sonderstandort Roonstraße	2,7	0,6	23	2,8	0,6	22
	sonstige Lagen	3,4	0,7	21	3,5	0,7	20
Recklinghausen	NZ Recklinghausen Süd	3,0	0,4	12	3,0	0,4	12
	NVZ Südliche Bochumer Straße	1,2	0,2	16	1,2	0,2	15
	Sonstige Lagen*	3,4	0,4	13	3,5	0,4	13
Zwischensummen**		25,8	4,2	-	26,3	4,1	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)			0,7				
Zusätzliches Kaufkraftpotenzial (neu entstehende Wohngebiete)			-		0,1		
Gesamt**		25,8	4,9	-	26,2	4,9	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* nur strukturprägende Anbieter;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von rd. 4,9 Mio. Euro, davon rd. 4,2 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials bis Ende 2023 (Wohnbauentwicklungen im näheren Umfeld des Planvorhabens) sind wirksame Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 4,1 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren zu Lasten der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

6.4 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Herne

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in sonstigen Lagen in Herne (bezogen auf den Untersuchungsraum) werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB HZ Herne-Mitte

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,5 Mio. Euro bzw. rd. 6 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,8 Mio. Euro bzw. rd. 15 % auf den ZVB HZ Herne-Mitte aus.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden diese insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter EDEKA sowie die strukturprägenden Lebensmittel-discounter Netto und Penny tangieren. Die Betriebe sind marktgängig aufgestellt und profitieren aufgrund ihrer Lage im HZ Herne-Mitte von Kopplungsvorteilen an ihrem jeweiligen Standort, sodass davon auszugehen ist, dass die Betriebe aktuell überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen. Angesichts der prozentual sowie monetär als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten. Die Entwicklungsmöglichkeiten eines Lebensmittelmarktes im südlichen Bereich des ZVB HZ Herne-Mitte wird angesichts der räumlichen Distanz sowie eines sodann deutlich differierten Einzugsgebietes (Raum-Zeit-Distanz sowie Bahngleise als Barriere) nicht konterkariert.

Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere die drei Drogeriefachmärkte dm (2 x) und Rossmann tangieren. Da innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes drei von insgesamt vier Drogeriefachmärkten innerhalb des ZVB HZ Herne-Mitte verortet sind, werden die dortigen Anbieter von vergleichsweise hohen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen tangiert. Die drei Drogeriefachmärkte profitieren aktuell aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb des ZVB HZ Herne-Mitte und der dortigen Konzentration von Anbietern im Sortiment Drogeriewaren von deutlichen Kopplungsvorteilen. Durch diese räumliche Bündelung verfügen die drei Märkte über ein weitreichendes, gesamtstädtisches Einzugsgebiet, während das Planvorhaben perspektivisch überwiegend der Versorgung des statistischen Bezirks Strünkede und ggf. umliegender Siedlungsgebiete dient und damit zur Schließung einer aktuellen räumlichen Versorgungslücke beiträgt. Aus diesem wird ein nennenswerter Anteil der Umsatzumverteilungen auch durch die Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraftpotenziale induziert.

Daher sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen eines oder mehrerer Drogeriefachmärkte innerhalb des ZVB HZ Herne-Mitte auch angesichts der prozentual sowie

monetär als eher hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Selbst im als nicht wahrscheinlich erachteten Falle einer vorhabenbedingten Schließung eines Drogeriefachmarktes wäre die Versorgungsfunktion des ZVB im Sortiment Drogeriewaren durch die verbleibenden strukturprägenden Drogeriefachmärkte weiterhin gewährleistet.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Herne-Mitte** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den SO Roonstraße

Für die Bestandsstrukturen am Sonderstandort Roonstraße ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 3,5 Mio. Euro bzw. rd. 15 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 22 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der aktuellen Versorgungslücke im statistischen Bezirk Strünkede (s. Kapitel 4.3 und 4.4) ist davon auszugehen, dass sich die dortige Bevölkerung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten derzeit zu einem nennenswerten Anteil durch die Angebotsstrukturen am SO Roonstraße (ALDI Nord, LIDL, REWE Center) mitversorgt. Das SB-Warenhaus REWE Center stellt aktuell den zum Planvorhaben nächstgelegenen systemgleichen Vollsortimenter dar und wird entsprechend von monetär sowie prozentual hohen Umsatzumverteilungen tangiert. Der Markt verfügt aufgrund seiner Dimensionierung über ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot und eine entsprechend weitreichende Strahlkraft. Er profitiert zudem von Kopplungsvorteilen am Sonderstandort und wird die zu erwartenden Umsatzumverteilungen daher voraussichtlich verkraften können.

Auch die Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und LIDL werden angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort von Umsatzumverteilungen tangiert, welche als relativ hoch zu bezeichnen sind. Angesichts dessen ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung eines strukturprägenden Lebensmitteldiscounters am SO Roonstraße nicht vollkommen auszuschließen.

Vorhabenbedingte Geschäftsaufgaben am Standort Roonstraße sind aus städtebaulicher Sicht nicht relevant, da der Standort keine zentrale oder nahversorgungsorientierte Versorgungsfunktion in Herne einnimmt (s. Masterplan Herne 2019). **Städtebaulich negative Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.**

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Herne

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Herne, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich

Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 3,3 Mio. Euro bzw. rd. 9 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 20 %.

Diese werden in beiden Sortimentsbereichen insbesondere die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte und dabei insbesondere den ALDI Nord-Markt an der Cranger Straße und den Penny-Markt an der Bismarckstraße tangieren. Die beiden Märkte stellen die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter zum Vorhabenstandort da und weisen eine nennenswerte Überschneidung ihres jeweiligen Einzugsgebietes mit dem des Planvorhabens auf. Angesichts der als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktaufgabe einer der beiden Betriebe nicht auszuschließen. Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Betriebe ALDI Nord und Penny zueinander wird die Versorgung der umliegenden Bevölkerung im Falle einer vorhabenbedingten Schließung einer der beiden Märkte durch den jeweils anderen Anbieter weiter gewährleistet.

Die Lebensmittelvollsortimenter in sonstigen Lagen (EDEKA und real) befinden sich in relativ hoher räumlicher Entfernung zum Vorhabenstandort, sodass diese von geringeren Umsatzumverteilungen tangiert werden. Der EDEKA-Markt verfügt über eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung und weist durch seine Lage eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung auf. Der real-Markt verfügt aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung über ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot und eine entsprechend weitreichende Strahlkraft. Angesichts der prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen für diese Betriebe nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der prozentual vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht (somit Umsatzumverteilungen von unter 10 % bezogen auf den Gesamtumsatz). Es sind keine strukturprägenden Drogeriefachmärkte in sonstigen Lagen in Herne verortet, sodass davon auszugehen ist, dass das Sortiment Drogeriewaren im Zuge des Versorgungseinkaufes in den Lebensmittelmärkten (insb. SB-Warenhaus real) mitbezogen wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Herne** sind, auch im Falle einer nicht auszuschließenden vorhabenbedingten Schließung des ALDI Nord (Cranger Straße) oder des Penny-Marktes (Bismarckstraße), nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Herne sind nicht zu erwarten.

6.5 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Recklinghausen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in sonstigen Lagen in Recklinghausen (bezogen auf den Untersuchungsraum) werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB NZ Recklinghausen Süd

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 7 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 12 % auf den ZVB NZ Recklinghausen Süd aus.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tangieren insbesondere den systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter REWE und einen ethnischen Supermarkt. Die beiden Märkte befinden sich in deutlicher räumlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und profitieren aufgrund ihrer zentralen Lage von Kopplungsvorteilen sowie einer guten Erreichbarkeit (Lage an einem Hauptverkehrs zug). Angesichts der – bereits als Bestand berücksichtigten – Marktveränderungen im Recklinghäuser Süden (s. Kapitel 4.3) ist von einem gewissen Wettbewerbsdruck für den REWE-Markt auszugehen. Angesichts der als eher hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des REWE-Marktes nicht vollständig auszuschließen. Der REWE-Markt stellt einen bedeutenden Magnetbetrieb im ZVB dar, wodurch dieser für die Funktionsfähigkeit des ZVB NZ Recklinghausen Süd essentiell ist.

Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere den Drogeriefachmarkt dm und den Lebensmittelvollsortimenter REWE, welcher über ein nennenswertes Angebot des Sortiments Drogeriewaren im Randsortiment verfügt, tangieren. Hinsichtlich der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für den REWE-Markt ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht (Anteil der Umsatzumverteilungen am Gesamtumsatz deutlich unter 10 %). Dennoch werden die oben benannten Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hierdurch verstärkt. Der Drogeriefachmarkt dm profitiert an seinem Standort von seiner Kopplungslage mit den beiden Lebensmittelmärkten und diversen weiteren Angebotsstrukturen. Es ist davon auszugehen, dass der dm-Markt aktuell eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität

erzielt. Angesichts der monetär wie prozentual als moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des dm-Marktes nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Recklinghausen Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollständig auszuschließen.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Südliche Bochumer Straße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,1 Mio. Euro bzw. rd. 11 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 15 % auf den ZVB NVZ Südliche Bochumer Straße aus.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren tangieren insbesondere den strukturprägenden Anbieter LIDL. Der LIDL-Markt stellt einen der nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter zum Planvorhaben dar. Hinsichtlich der prozentual vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für den LIDL-Markt ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht (Anteil der Umsatzumverteilungen am Gesamtumsatz unter 10 %). Der LIDL-Markt wird nach seiner deutlichen Verkaufsflächenerweiterung (s. Kapitel 4.3) marktgängig und wettbewerbsfähig aufgestellt sein, sodass dieser die prozentual sowie monetär als relativ hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen voraussichtlich verkraften wird. Eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des LIDL-Marktes ist nicht zu erwarten.

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

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

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Recklinghausen

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Recklinghausen, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,5 Mio. Euro bzw. rd. 5 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 13 %.

Diese werden in beiden Sortimentsbereichen insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte, davon vor allem die Anbieter am Kopplungsstandort an der Herner Straße (LIDL und REWE Center) sowie den REWE-Markt an der Dieselstraße tangieren. Hinsichtlich der prozentual vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für die Lebensmittelmärkte ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht. Insbesondere der Verbrauchermarkt REWE Center verfügt aufgrund seiner großzügigen Dimensionierung dennoch über eine nennenswerte VKF im Sortiment Drogeriewaren. Es sind zudem keine strukturprägenden Drogeriefachmärkte in sonstigen Lagen in Recklinghausen verortet.

Der REWE-Markt verfügt über eine eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und weist eine überwiegende Ausrichtung auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung, und damit ein vom Planvorhaben differenziertes Einzugsgebiet auf. Der Verbrauchermarkt REWE Center verfügt aufgrund seiner Dimensionierung über ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot und eine entsprechend weitreichende Strahlkraft. Ergänzend bestehen am Standort (perspektivisch) nennenswerte Kopplungspotenziale. Das REWE-Center befindet sich in deutlicher räumlicher Entfernung zum Vorhabenstandort, wodurch der Markt – im Vergleich zu den weiteren im Untersuchungsraum gelegenen Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern – von eher geringen Umsatzumverteilungen tangiert wird. Angesichts der prozentual als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen für die Anbieter in sonstigen Lagen in Recklinghausen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Recklinghausen** sind angesichts der einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Recklinghausen sind nicht vollständig auszuschließen (hier: ZVB NZ Recklinghausen Süd).

Es wird daher entweder

- eine Reduktion der projektierten GVKF des Planvorhabens
- oder die Verlagerung eines bereits bestehenden Bestandsbetriebes im Untersuchungsraum

empfohlen um geringere Umsatzumverteilungen zu induzieren und somit ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden (s. Kapitel 7).

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2023 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) im Untersuchungsraum in Höhe von rd. 2,5 Mio. Euro im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. rd. 0,3 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, würden sich die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen entsprechend erhöhen. Diesem Umstand wird im Zuge der in Kapitel 7 formulierten Empfehlung Rechnung getragen.

6.6 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden erfolgt eine Einordnung des Planvorhabens in die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019).

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019

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 Regionalen Flächennutzungsplan (Reg-FNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Das Planvorhaben ist kongruent zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

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 **wohnnahen Versorgung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
 - *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß „Herner Sortimentsliste“ als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3, 6.4 und 6.5 ist eine Beeinträchtigung des ZVB NZ Recklinghausen Süd in Recklinghausen nicht vollständig auszuschließen.
- Somit sind wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen durch das Planvorhaben nicht vollständig auszuschließen.

Räumlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

- Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Forell-/Kaiserstraße“ in rd. 100 m fußläufiger Entfernung gegeben.
- Der Vorhabenstandort kann im Sinne der Ausweisung als besonderer Nahversorgungsstandort die Versorgungssituation im statistischen Bezirk Strünkede signifikant verbessern und die fußläufige Nahversorgung optimieren. Das Planvorhaben trägt damit perspektivisch effektiv zur Schließung einer aktuell bestehenden räumlichen Versorgungslücke im statistischen Bezirk Strünkede bei (s. Kapitel 6.1).
- Eine Standortalternative innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist aufgrund der faktischen Situation im Umfeld (kein ZVB vorhanden) nicht möglich. Sofern die Lage innerhalb eines ZVB in Erwägung gezogen würde, wäre für den Planstandort selbst die Ausweisung eines ZVB in Erwägung zu ziehen.

Qualitativer Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

- Das Planvorhaben stellt insbesondere durch den projektierten Lebensmittelsupermarkt eine geeignete Ergänzung zu den bisherigen Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar. Das Angebot wird im Untersuchungsraum aktuell überwiegend durch Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhäuser offeriert.
- Der projektierte Drogeriefachmarkt trägt durch seinen spezialisierten Betriebstypen ebenfalls eine Ergänzung zu den im Umfeld des Planvorhabens befindlichen Angebotsstrukturen dar. Das Sortiment Drogeriewaren wird außerhalb der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche lediglich als Randsortiment in den vorhandenen Lebensmittelmärkten offeriert.

Prüfung, ob das Vorhaben der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dient

- Bezogen auf den in Kapitel 6.1 definierten Nahbereich werden durch die projektierten Lebensmittelmärkte rechnerisch rd. 74 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel abgeschöpft. Unter zusätzlicher

Berücksichtigung des Umsatzes des projektierten Drogeriefachmarktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich eine rechnerische Kaufkraftabschöpfungsquote von rd. 77 %.

- Das Planvorhaben weist in seiner projektierten Dimensionierung und Konzipierung als Verbundstandort zweier Lebensmittel- und eines Drogeriefachmarktes perspektivisch eine Versorgungsfunktion auf, welche über den Nahbereich hinausgeht.
- **Unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie deren städtebaulicher Einordnung und der hier ermittelten rechnerischen Abschöpfung im standortbezogenen Nahbereich, weist das Planvorhaben eine darüber hinausgehende Versorgungsfunktion auf.**

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht demnach nicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

Der Vorhabenstandort wurde – vor dem Hintergrund der ursprünglich konzipierten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes (ohne Lebensmittel-discounter) – im Masterplan Herne 2019 bereits als besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Angesichts des nunmehr veränderten Konzeptes ist insgesamt von einer höheren Strahlkraft des Planvorhabens auszugehen (über den Nahbereich hinaus), sodass aus fachgutachterlicher Sicht zu überprüfen ist, ob der Standortbereich, nach Realisierung des Planvorhabens, den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich entspräche. Eine entsprechende Prüfung wird derzeit vorgenommen.

Lediglich im Falle einer Ausweisung des Vorhabenstandortes als zentraler Versorgungsbereich ist das Planvorhaben konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

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:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3, 6.4 und 6.5 ist eine Beeinträchtigung des ZVB NZ Recklinghausen Süd in Recklinghausen nicht vollständig auszuschließen.
- Somit sind wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen durch das Planvorhaben nicht vollständig auszuschließen.

Das Planvorhaben ist nicht kongruent zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist – nur unter Berücksichtigung der in Kapitel 7 aufgeführten Empfehlungen – kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2019.

7 Empfehlungen für das projektierte Vorhaben und den in Rede stehenden Standortbereich

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, ist das Planvorhaben in seiner projektierten Dimensionierung (Lebensmittelvollsortimenter mit 1.800 m² GVKF, Lebensmittel-discounter mit 1.200 m² GVKF sowie Drogeriefachmarkt mit 660 m² GVKF) nicht konform zu den kommunal- und landesplanerischen Vorgaben. Dies ist zum einen auf die nicht vollständig auszuschließende Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches NZ Recklinghausen Süd in der Nachbarkommune Recklinghausen und zum anderen auf die absehbar über den Nahbereich des Vorhabens hinausgehende Versorgungsfunktion zurückzuführen.

Umgang mit der Versorgungsfunktion

Der – durch die gegenüber den Annahmen im Masterplan Herne 2019 – neuen Konzipierung des Vorhabens und der damit einhergehenden erhöhten Versorgungsfunktion der projektierten Anbieter könnte, wie bereits in Kapitel 6.6 beschrieben, durch eine Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich entsprechend Rechnung getragen werden. Das Planvorhaben wäre sodann konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und zu den Vorhaben des Masterplans Herne 2019. Eine entsprechende Überprüfung, ob der Standort als ZVB ausgewiesen werden kann, wird derzeit von Stadt + Handel durchgeführt.

Vermeidung von städtebaulich negativen Auswirkungen

Hinsichtlich der nicht vollständig auszuschließenden negativen Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung des ZVB NZ Recklinghausen Süd ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduktion der projektierten GVKF des Planvorhabens und/oder eine Verlagerung eines bestehenden Betriebes aus dem Untersuchungsraum zu empfehlen.

Nach Informationen von Stadt + Handel steht aktuell eine mögliche Verlagerung eines ALDI Nord-Lebensmitteldiscounters aus dem abgegrenzten Untersuchungsraum zugunsten des Standortes in Herne Baukau in Rede.

Da der Betreiber ALDI Nord nicht Eigentümer der Immobilien der bzgl. einer Verlagerung in Rede stehenden ALDI Nord-Märkte ist, kann eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der jeweiligen Bestandsimmobilie nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Eine solche lebensmittelbezogene Nachnutzung wird nach gutachterlicher Einschätzung jedoch realistischerweise deutlich weniger leistungsfähig sein als die derzeitige ALDI Nord Nutzung. Realistisch sind hier beispielsweise ein Getränkemarkt oder leistungsschwächere Lebensmitteldiscounter wie bspw. Netto oder Norma.

Im Falle einer Verlagerung²¹ einer der beiden ALDI Nord-Standorte (Cranger Straße oder Roonstraße) wären im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, wie die nachfolgende Tabelle zeigt, sodann rechnerisch keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen könnten (insb. nicht mehr auf den ZVB NZ Recklinghausen Süd bzw. die räumliche Nahversorgung) zu erwarten.

Tabelle 12: Einschätzung der rechnerischen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Prognose 2023) bei Verlagerung eines ALDI Nord-Marktes (ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung)

Kommune	Lagedetail	Verlagerung ALDI Nord (Cranger Straße)		Verlagerung ALDI Nord (Roonstraße)	
		Umsatzumverteilung		Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Herne	ZVB HZ Herne-Mitte	1,1	4	1,1	4
	Sonderstandort Roonstraße	2,6	11	2,0	10
	sonstige Lagen	1,7	6	2,5	7
Recklinghausen	NZ Recklinghausen Süd	0,7	5	0,7	5
	NVZ Südliche Bochumer Straße	0,8	8	0,8	8
	Sonstige Lagen*	1,1	3	1,1	3
Zwischensummen**		7,9	-	8,3	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)		0,9		1,0	
Zusätzliches Kaufkraftpotenzial (neu entstehende Wohngebiete)		0,6			
Gesamt**		9,4	-	9,8	-

Quelle: Umsatzzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* nur strukturprägende Anbieter;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Wie die Tabelle zeigt, sind je nachdem welcher der beiden möglichen Betriebe an den Vorhabenstandort verlagert wird, differente Umsatzumverteilungseffekte innerhalb des Untersuchungsraumes zu erwarten. In beiden Fällen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen in sonstigen Lagen (Penny Bismarckstraße im Falle einer

²¹ Unter der Voraussetzung eines Ausschlusses einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung der dadurch leerfallenden Bestandsimmobilie.

Verlagerung vom SO Roonstraße) oder am SO Roonstraße (im Falle einer Verlagerung von der Cranger Straße) nicht vollständig auszuschließen. Daraus resultieren jedoch weiterhin keine städtebaulich negativen Auswirkungen, da die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung durch die jeweils verbleibenden Betriebe weiterhin gesichert ist (s. dazu auch Ausführungen in Kapitel 6.4).

Das Planvorhaben ist demnach unter Berücksichtigung der gutachterlichen Voraussetzungen:

- Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im Untersuchungsraum an den Vorhabenstandort
- Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich
- keine lebensmittelbezogene Nachnutzung des verlagerten Bestandsmarktes, oder
- in einem realitätsnahen Worst Case anzunehmende Nachnutzung durch einen leistungsschwächeren Lebensmittelanbieter

kongruent zu den normativen und stadtentwicklungspolitischen Bewertungskriterien.

8 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Herne Baukau ist die Entwicklung des „Dienstleistungsparks Schloss Strünkede“ projektiert. In diesem Zusammenhang erfolgte im Jahr 2017 ein Investorenauswahlverfahren, bei dem mehrere Konzepte hinsichtlich ihrer formulierten funktionalen Zielvorstellungen analysiert und bewertet wurden. Das Konzept der Fa. LDC Herne GmbH & Co. KG wurde im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens als das mit dem insgesamt höchsten Nutzwert bewertet. Insbesondere auch aus Einzelhandelssicht wurde eine hohe Konformität mit den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zur Nahversorgungs- und Stadtentwicklung in Herne-Baukau festgestellt.

In Abstimmung mit der Stadt Herne und der Fa. LDC Herne GmbH & Co. KG wurde entgegen dieser ursprünglichen Planung nunmehr eine davon differenzierte Konzeptionierung geprüft. So ist am projektierten Standort nunmehr die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 1.800 m² GVKF, eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.200 m² GVKF und eines Drogeriefachmarktes mit einer GVKF von bis zu 660 m² geplant. Ergänzend sind am Vorhabenstandort eine Bäckerei mit einer GVKF von bis zu 50 m² (zzgl. Café-Bereich) sowie eine zusätzliche Gastronomieeinheit projektiert.

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Vorhaben ist nach Einordnung in das Prüfschema des Masterplan Herne 2019 nur bedingt zu empfehlen, da dieses eine deutlich über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion aufweist. Das Planvorhaben ist somit nicht konform zu den Vorhaben des Masterplan Herne 2019 (s. Kapitel 6.1).
- Angesichts der gegenüber der Annahmen im Masterplan Herne 2019 veränderten Konzipierung und Dimensionierung des Planvorhabens könnte in Erwägung gezogen werden, den Standortbereich aufgrund seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktion – insbesondere für den aktuell unterversorgten statistischen Bezirk Strünkede – perspektivisch als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, um eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Herne 2019 herzustellen (s. Kapitel 6.1 und 7). Eine entsprechende Überprüfung, ob eine Ausweisung als ZVB möglich ist, wird derzeit von S+H geprüft.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung bzw. Versorgung im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben sind nicht vollständig auszuschließen (s. Kapitel 6.3, 6.4 und 6.5).

- Es wird daher eine Verkaufsflächenreduktion und/oder eine Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters innerhalb des Untersuchungsraumes empfohlen (s. Kapitel 7).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). **Das Planvorhaben ist damit kongruent zu 6.5-1 Ziel.**
- **6.5-2. Ziel:** Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht nicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019. Zudem sind durch das Planvorhaben wesentliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen nicht vollständig auszuschließen. **6.5-2 Ziel wird demnach nicht erfüllt. Ausschließlich im Falle einer Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich wird 6.5-2 Ziel erfüllt** (s. Kapitel 7).
- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3, 6.4 und 6.5 sind wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen durch das Planvorhaben nicht vollständig auszuschließen. **6.5-3 Ziel wird demnach nicht erfüllt. Im Falle einer Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im Untersuchungsraum an den Vorhabenstandort (Voraussetzung: keine lebensmittelbezogene Nachnutzung des Bestandsmarktes oder realitätsnahe Nachnutzung durch einen deutlich leistungsschwächeren Lebensmittelanbieter) wird 6.5-3 Ziel erfüllt** (s. Kapitel 7).

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen:

- Verlagerung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im Untersuchungsraum an den Vorhabenstandort
- Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich
- keine lebensmittelbezogene Nachnutzung des verlagerten Bestandsmarktes, oder
- realitätsnaher Annahme einer Nachnutzung durch einen leistungsschwächeren Lebensmittelanbieter

sodann kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Herne 2019 und des LEP NRW 2019.

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

In der Zusammenschau der ermittelten Ergebnisse ist das Vorhaben nur unter den genannten Voraussetzungen als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP NRW 2019 sowie als konform zum Masterplan Herne 2019 zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort _____	8
Abbildung 2:	Lage der Stadt Herne in der Region _____	12
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	14
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	26
Abbildung 5:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment _____	35
Abbildung 6:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungs- relevantem Hauptsortiment _____	36
Abbildung 7:	Versorgungsraum des Planvorhabens (Lebensmittelmärkte) _____	37
Abbildung 8:	Überschneidung der Nahbereiche des Planvorhabens und zentralen Versorgungsbereichen _____	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	10
Tabelle 2:	Bevölkerung in Herne nach Stadtbezirken _____	13
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum _____	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im _____ Untersuchungsraum _____	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB HZ Herne Mitte _____	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NZ Recklinghausen Süd _____	21
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB NVZ Südliche Bochumer Straße _____	22
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens	30
Tabelle 9:	Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des _____ Planvorhabens (NuG, ohne Drogeriefachmarkt) _____	39
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel _____	45
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren _____	46
Tabelle 12:	Einschätzung der rechnerischen Umsatzumverteilungen im _____ Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Prognose 2023) ____ bei Verlagerung eines ALDI Nord-Marktes (ohne lebensmittel- _____ bezogene Nachnutzung) _____	58

Literatur und sonstige Quellen

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2019): EHI handelsdaten aktuell 2019, Köln.

Hahn Gruppe (2019): Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Stadt + Handel (2019): Erste Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne, Dortmund.

Stadt + Handel (2012): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen. Bd. 1 - Zentren- und Sonderstandortkonzept. Dortmund.

Stadt + Handel (2011): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen. Bd. 2 - Nahversorgungskonzept. Dortmund.

Sonstige Quellen

Homepage IT.NRW – Bevölkerungsstände/-vorausberechnungen, www.it.nrw.de.

Stadt Herne (2019): Stadtstrukturatlas Herne – Bevölkerung, Herne.

Stadt + Handel (2017): Entwicklungskonzept Herne Baukau (Schloss Strünkede) – Dokumentation der Konzeptbewertungen, Dortmund.

Statista (2019): Statistiken zum Lebensmittelhandel in Deutschland. (<https://de.statista.com/themen/617/lebensmittelhandel/>).