

**Verträglichkeitsanalyse
für die Verlagerung und Erweiterung
des Aldi-Marktes in Herne,
Ackerstraße/Dorstener Straße
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
B. Sc. Daniel Schmitz

Dortmund, 18. Februar 2019

Im Auftrag von:

Aldi Nord Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewaldstraße 345-349
45699 Herten

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	8
4 Markt- und Standortanalyse	10
4.1 Makrostandort	10
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	12
4.3 Angebotsanalyse	14
4.4 Nachfrageanalyse	16
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	18
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5 Marktposition des Planvorhabens	24
5.1 Einzugsgebiet	24
5.2 Umsatz des Bestandsobjektes	25
5.3 Umsatzprognose	26
6 Auswirkungsanalyse	29
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Masterplan Herne 2012 (und Fortschreibung 2019)	29
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	41
6.3 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Herne	42
6.4 Städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Bochum	45
6.5 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	46
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	49
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
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

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Herne ist die Verlagerung des Aldi-Marktes von der Ackerstraße 8 an die Dorstener Straße 263 projektiert. Im Zuge dessen ist die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche (inkl. Windfang, Leergutraum) von aktuell 800 m² auf 1.430 m² (+ 630 m²) geplant.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). 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 zum Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne 2012¹ sowie zu den Zielen des LEP NRW 2017 gegeben ist.

Der Masterplan Herne befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Folgende im Raum stehende Überlegungen sind für das Planvorhaben von Bedeutung: Im statistischen Bezirk Holsterhausen wird das Nahversorgungszentrum Holsterhausen – nach jetzigem Diskussionsstand – im Sinne einer Abgrenzung eines zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereiches gegenüber dem Masterplan Einzelhandel Herne 2012 um die nordwestlich gelegenen Handelsnutzungen sowie den Vorhabenstandort für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi-Marktes im Bereich der Dorstener Straße erweitert.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens 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 2012 (unter Berücksichtigung der aktuellen Fortschreibung).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

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

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

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

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

- Daten und Bewertungen im Masterplan Herne 2012 (unter Berücksichtigung der aktuellen Fortschreibung);
- 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 2018 hat Stadt + Handel im Mai 2017 eine vollumfängliche Bestandserhebung in der Stadt Herne durchgeführt und diese für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens im Februar 2018 vor Ort aktualisiert. 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:

Stadt Herne:

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

Sonstige Kommunen im Untersuchungsraum:

- Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 400 m² VKF).

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 Genussmittel³ (= nahversorgungsrelevant gem. „Herner Sortimentsliste“, vgl. Stadt + Handel 2012, S. 169) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

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 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.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Herne (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des hohen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen z. T. von den Angaben im Masterplan Herne 2012 ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. 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 sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen der Stadt Herne und des IT.NRW.

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.

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁵ 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.

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.

⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „... die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Verlagerung und Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Lebensmitteldiscounters 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 dem relevanten Sortimentsbereich (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 eine leicht negative Entwicklung der Einwohnerzahl im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).⁶

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des 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 das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. 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.

⁶ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand-/vorausberechnung IT.NRW 2019 (zu den Stichtagen 31.12.2017 und 01.01.2024).

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

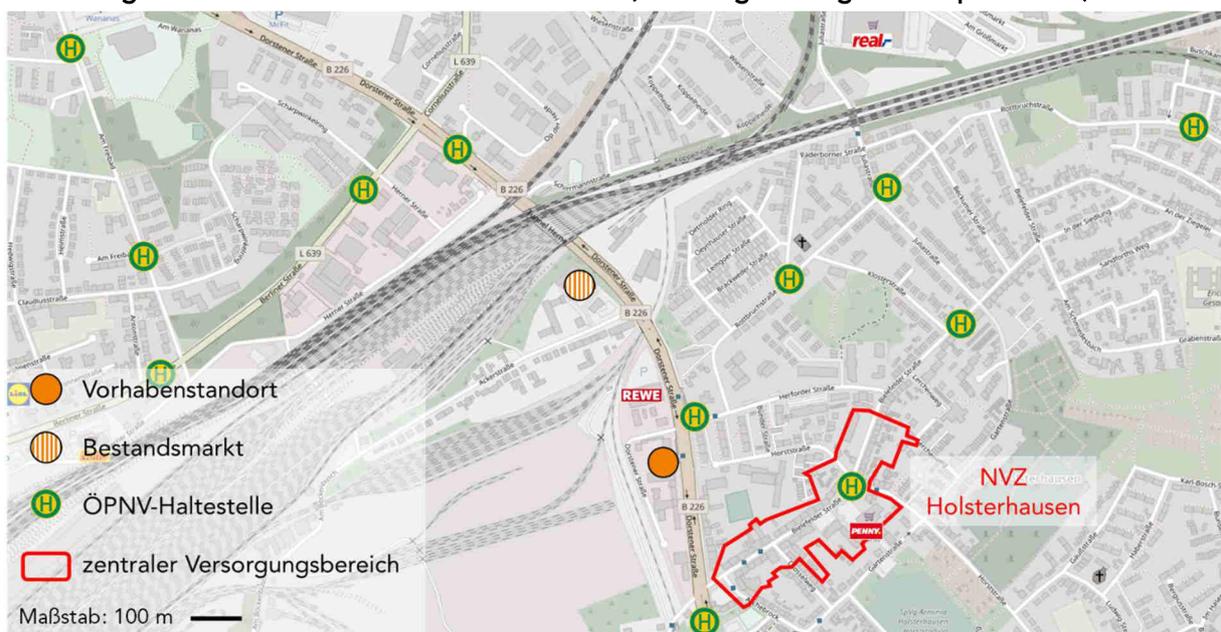
3 Beschreibung Planvorhaben

In Herne ist die Verlagerung des Aldi-Marktes von der Ackerstraße 8 an die Dorstener Straße 263 projektiert. Im Zuge dessen ist die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche (inkl. Windfang, Leergutraum) von aktuell 800 m² auf 1.430 m² (+ 630 m²) geplant.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Herner Stadtteil Wanne-Süd an der Dorstener Straße 263. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist heterogen geprägt. In westlicher Richtung endet der zusammenhängende Siedlungsbereich, da sich das Areal des Hauptbahnhofs Wanne-Eickel an den Vorhabenstandort anschließt. Nördlich und südlich des Vorhabenstandortes schließen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (u.a. Rewe-Markt) an. Im Osten schließt überwiegend Wohnbebauung an.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens (ZVB-Abgrenzung: Masterplan 2012)



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2018; ZVB-Abgrenzung: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012).

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist vorrangig über die Dorstener Straße (B 226) gegeben, welche den Vorhabenstandort in nördlicher Richtung an die A 42 und in südlicher Richtung an die A 40 anschließt. Über die nahegelegene Holsterhauser Straße (L 657) besteht zudem eine Anbindung an die A 43. Am Vorhabenstandort besteht perspektivisch ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „Herforder Straße“. Hier

verkehren Busse verschiedener Linien in regelmäßigen Abständen. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB NVZ Holsterhausen in rd. 300 m Entfernung (westliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs). Dieser wird – nach derzeitigem Diskussionsstand zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel (Fortschreibung Masterplan 2019) – um die nordwestlich gelegenen Handelsnutzungen sowie den Vorhabenstandort für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi-Marktes im Bereich der Dorstener Straße erweitert.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich in rd. 200 m nördlicher Entfernung (Rewe-Markt) und in rd. 600 m östlicher Entfernung (Penny-Markt). Der Penny-Markt stellt damit den nächstgelegenen systemgleichen Lebensmitteldiscounter dar.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	640	1.144	+ 504
Drogeriewaren	10	80	143	+ 63
Sonstige Sortimente (u. a. Aktionswaren)	10	80	143	+ 63
Gesamt	100	800	1.430	+ 630

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.430 m² (+ 630 m²). Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird nach vorliegender Planung 1.144 m² (+ 504 m²) betragen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 143 m² (+ 63 m²) projiziert. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 143 m² (+ 63 m²) Verkaufsfläche angeboten. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in

wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die sonstigen Sortimente umfassen zum Teil auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Zeitungen/Zeitschriften.

Die Vorhabendaten zeigen, dass der projektierte Aldi-Markt zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften, Zeitungen) verfügt. Der Anteil der sonstigen, u.a. zentrenrelevanten Sortimente liegt somit unter 10 %.

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

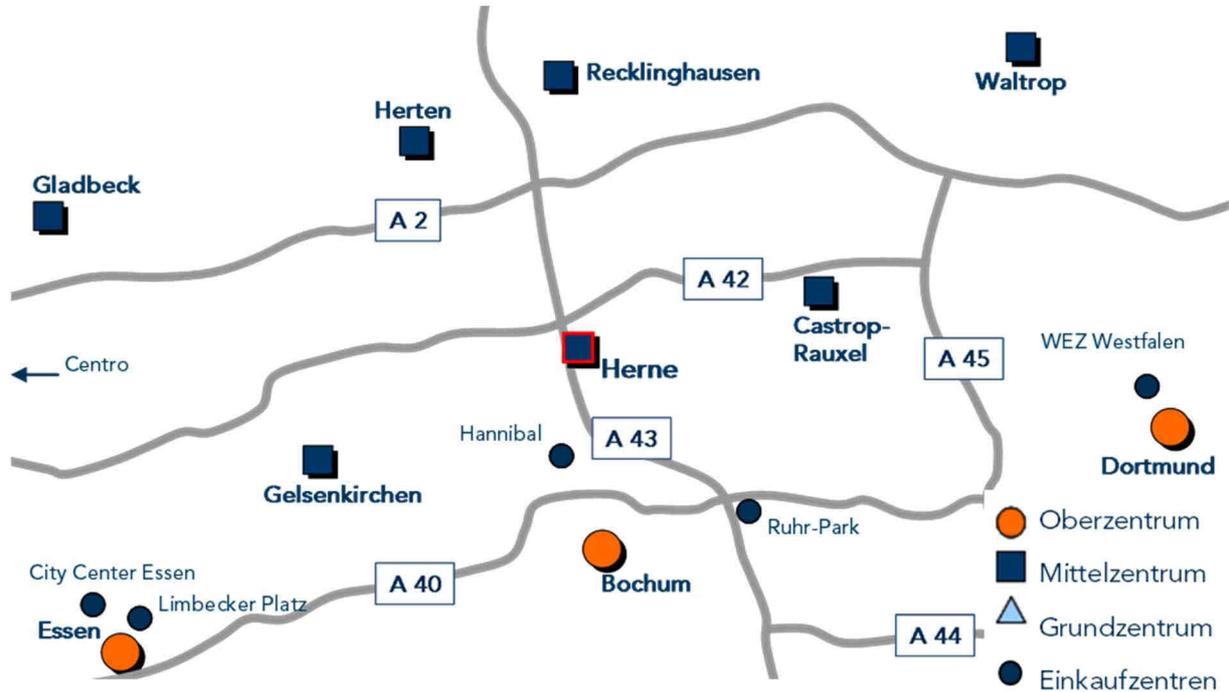
„Herne zeichnet sich vor allem durch seine zentrale Lage im Ballungsraum Ruhr aus. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Herne als Einzelhandelsstandort mit den benachbarten Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund sowie den benachbarten Mittelzentren Gelsenkirchen, Castrop-Rauxel,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

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

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

(vgl. Stadt + Handel 2012, S. 21 f.)

Abbildung 2: Lage der Stadt Herne in der Region



Quelle: Stadt + Handel 2012, S. 19.

In der Stadt Herne leben insgesamt 161.215 Einwohner.⁸ Die Stadt Herne gliedert sich in vier Stadtbezirke, welche wiederum in 32 statistische Bezirke unterteilt sind. Die beiden bevölkerungsreichsten Stadtbezirke sind Herne-Mitte (59.035 Einwohner) und Sodingen (34.602 Einwohner) (s. nachfolgende Tabelle). Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Eickel (33.194 Einwohner) bzw. im statistischen Bezirk Wanne-Süd.

⁸ Einwohnerzahlen Stadt Herne (Stadtstrukturatlas 2017, Stichtag 31.12.17).

Tabelle 2: Bevölkerung in Herne nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner	%-Anteil *
Herne-Mitte	59.035	37
Sodingen	34.602	21
Wanne	34.384	21
Eickel	33.194	21
Herne gesamt	161.215	100

Quelle: Einwohnerzahlen Stadt Herne (Stadtstrukturatlas 2017, Stichtag 31.12.17);

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für die Stadt Herne wird gemäß Prognose IT.NRW eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 0,5 % bezogen auf den Zeitraum 2017 bis 2023 prognostiziert.⁹ Unter Berücksichtigung der von der Stadt Herne veröffentlichten Bevölkerungszahl ist im Jahr 2023 von 160.487 Einwohnern im Stadtgebiet auszugehen.

Für Bochum ist ebenfalls mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung von rd. - 0,5 % zu rechnen.

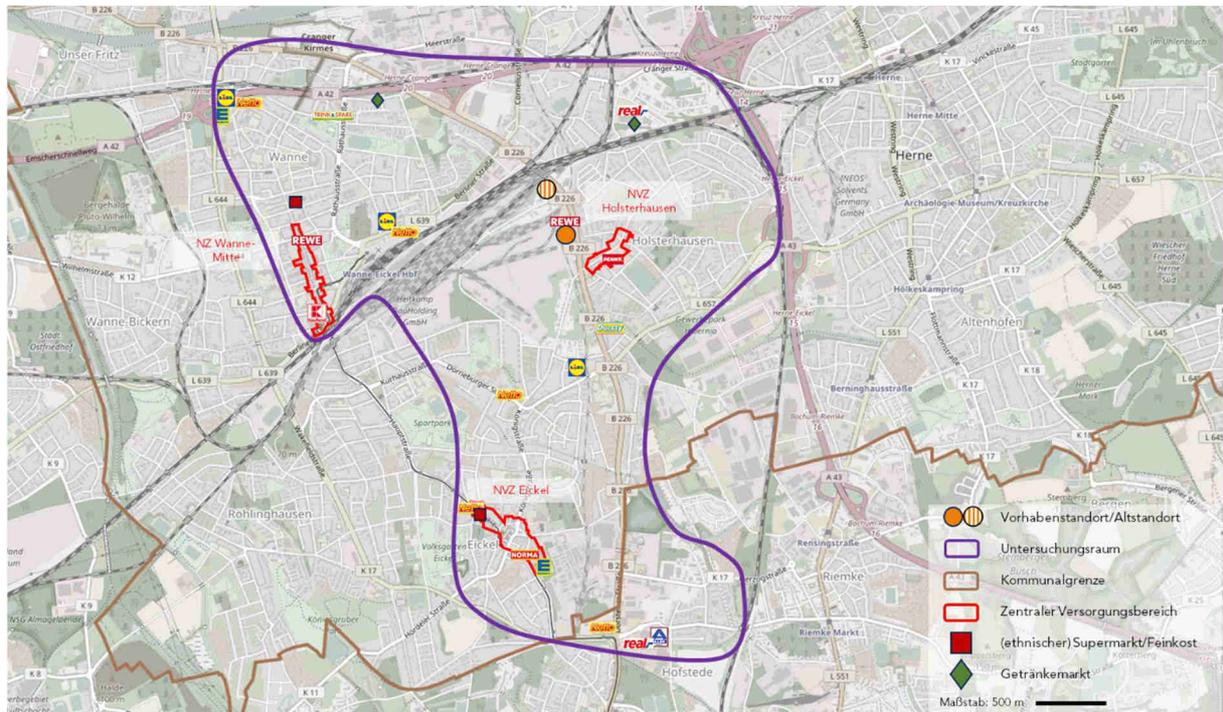
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

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 untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Planvorhabens Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren (s. detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

⁹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand-/vorausberechnung IT.NRW 2019 (zu den Stichtagen 31.12.2017 und 01.01.2024).

Abbildung 3: Untersuchungsraum (ZVB-Abgrenzung: Masterplan 2012)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 02/2018 Abstimmung mit der Stadt; Abgrenzung ZVB: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die statistischen Bezirke Wanne im Westen, Wanne-Süd und Eickel im Süden sowie Holsterhausen im Osten. Südlich des Vorhabenstandortes umfasst der Untersuchungsraum Teile des angrenzenden Siedlungsgebietes Hofstede der Nachbarkommune Bochum.

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

Im Untersuchungsraum sind mit dem NZ Wanne-Mitte, dem NVZ Eickel und dem NVZ Holsterhausen drei zentrale Versorgungsbereiche verortet. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich der Masterplan Herne aktuell in der Fortschreibung befindet. Bezüglich der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum ist relevant: Im statistischen Bezirk Holsterhausen wird der zentrale Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Holsterhausen** – nach derzeitigem Diskussionsstand zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel (Fortschreibung Masterplan 2019) – um die nordwestlich gelegenen Handelsnutzungen sowie den Vorhabenstandort

für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi-Marktes im Bereich der Dorstener Straße erweitert.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % 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 Einzugsgebiet. Diesbezüglich sind Stadt + Handel folgende Marktveränderung nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum bekannt:

- Erweiterung SB-Warenhaus Real (Am Großmarkt) von 6.100 m² auf 6.460 m² GVKF.

Die vorgenannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind 13 Lebensmitteldiscounter, sechs Lebensmittelsupermärkte, ein Verbrauchermarkt und zwei SB-Warenhäuser angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemärkte arrondiert. Insgesamt befinden sich acht der 22 strukturprägenden Anbieter (ohne Getränkemärkte) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Im Untersuchungsraum sind mit Aldi Nord (2 x, inkl. Planvorhaben), Netto (5 x), Norma (1 x), Lidl (4 x) und Penny (1 x) die größten bundesweit agierenden Lebensmitteldiscounter vertreten. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m² und rd. 1.200 m² bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 850 m² auf.

Mit Edeka (2 x) und Rewe (2 x) sowie zwei Frischemärkten sind insgesamt sechs Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum verortet. Die Märkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m² und rd. 1.800 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.310 m².

Mit Kaufland (1 x) befindet sich ein Verbrauchermarkt im Untersuchungsraum. Die zwei im Untersuchungsraum verorteten SB-Warenhäuser Real (2 x) weisen Gesamtverkaufsflächen von deutlich über 5.000 m² auf, wodurch diese zusammen mit dem Kaufland ein umfangreiches vollsortimentiertes Angebot offerieren.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als deutlich überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,94 m² VKF

NuG/EW)¹⁰. Dies ist insbesondere auf die 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 einen nennenswerten Einwohneranteil außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen. Die hohe Verkaufsflächenausstattung ist damit überwiegend auf den Zuschnitt des abgegrenzten Untersuchungsraumes zurückzuführen.

Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt 38 % (Discount) zu 62 %¹¹ (Vollsortiment). Im Untersuchungsraum wird für das Segment LM-Discount ein Anteil von 29 % erreicht. Folglich liegt die Verkaufsflächenausstattung im discountierten Segment unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts.

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

¹⁰ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹¹ Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

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

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Herne*	NZ Wanne-Mitte	6.400	33,7
	NVZ Eickel	3.100	16,1
	NVZ Holsterhausen**	800	4,5
	Sonstige Lagen***	13.600	64,6
Bochum*	Sonstige Lagen	5.400	26,2
Gesamt****		29.300	145,1

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2018; Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Teilbereiche der Kommune (siehe Kapitel 4.2);

** nach derzeitigem Diskussionsstand zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel ist die Erweiterung (u.a.) um den Vorhabenstandort Aldi (Dorstener Str.) vorgesehen (siehe Kapitel 4.2);

*** inkl. Bestandsmarkt Aldi (Planvorhaben) und Erweiterung real;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Untersuchungsraum sind Verkaufsflächenschwerpunkte in den sonstigen Lagen (insb. SB-Warenhäuser) festzustellen. Rund zwei Drittel der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Untersuchungsraum ist außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet.

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. 90 (IfH 2017) 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. 86,1 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel**
Herne*	38.808	83,3
Bochum*	1.296	2,8
Gesamt	40.104	86,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; IT.NRW 2019; Werte gerundet.
 * Teilbereiche der jeweiligen Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹² im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit rd. 169. Unter Berücksichtigung, der aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erfassten kleinteiligen Strukturen außerhalb der ZVB, beträgt die Zentralität im Untersuchungsraum rd. 176. Der relativ hohe Zentralitätswert ist insbesondere auf den Zuschnitt des abgegrenzten Untersuchungsraumes zurückzuführen. Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich aktuell zwei großzügig dimensionierte und angebotsstarke SB-Warenhäuser sowie ein Verbrauchermarkt, welcher ein umfangreiches vollsortimentiertes Angebot aufweist. Die SB-Warenhäuser, der Verbrauchermarkt und auch der ZVB NZ Wanne-Mitte verfügen über eine weitreichende Strahlkraft, die deutlich über den abgegrenzten Untersuchungsraum hinausgeht. Dies gilt insbesondere, da sich diese Anbieter in den Randbereichen des abgegrenzten Untersuchungsraumes befinden.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 3 - 4 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:

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

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist gemäß Prognose IT.NRW im Untersuchungsraum mit einer geringfügig negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt - rd. 0,5 % zu rechnen¹³ (- rd. 0,5 % in Herne; - rd. 0,5 % in Bochum).

¹² 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.

¹³ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

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 von + rd. 5,7 % ableiten.

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 5,2 % bzw. rd. 4,5 Mio. Euro auf rd. 90,6 Mio. Euro.

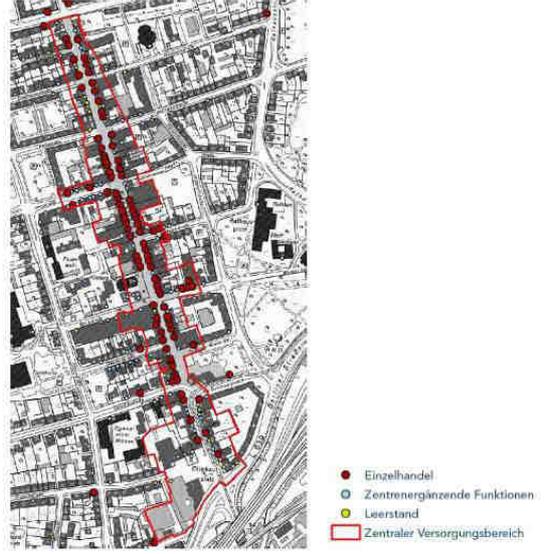
In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

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 2012 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.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB NZ Wanne-Mitte

Nebenzentrum Wanne-Mitte	
Lage	
Verortung	Stadtbezirk Wanne
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der Hauptstraße vom Glückaufplatz im Süden bis zum Kreuzungsbereich Lortzingstraße/Kolpingstraße/Hauptstraße im Norden. Der ZVB umfasst im Wesentlichen nur die Gebäudestrukturen entlang der Hauptstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist sowohl durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen als auch langfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet. Ergänzt wird diese Einzelhandelsstruktur durch Dienstleistungen und Gastronomie.
rel. Magnetbetriebe	Kaufland, Rewe, Frischemarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 639 sowie großräumig über die A 42 erreichbar.
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	Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Wanne.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<p>Abbildung 40: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Wanne-Mitte als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)</p>  <p>Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02-03/2011; Kartengrundlage: Stadt Herne.</p> <p>Quelle: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), S. 98.</p>

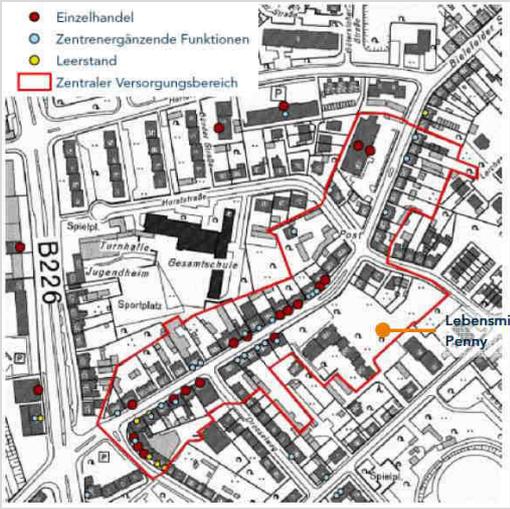
Quelle: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), S. 84ff.

Tabelle 6: Steckbrief NVZ Eickel

Nahversorgungszentrum Eickel	
Lage	
Verortung	Stadtbezirk Eickel
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich im Stadtbezirk Eickel vom Norma-Standort im Süden über die Hauptstraße nach Norden. Nach Norden und Nordosten umfasst der ZVB den Bereich Eickeler Markt/Königsstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vorrangig durch Waren aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier vor allem Nahrungs- und Genussmittel) und dem mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet.
Rel. Magnetbetriebe	Edeka, Frischmarkt, Netto, Norma
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem MIV über die L 644 oder die K 11 zu erreichen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Straßenbahnhaltepunkte „Eickel Kirche“ und „Auf der Wenge“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist hauptsächlich entlang der Hauptstraße und den daran angrenzenden Bereichen organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden statistischen Bezirke.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<p>Quelle: Masterplan Einzelhandel Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), S.119.</p>

Quelle: Masterplan Einzelhandel Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), S.121-126.

Tabelle 7: Steckbrief NVZ Holsterhausen¹⁴

Nahversorgungszentrum Holsterhausen	
Lage	
Verortung	Statistischer Bezirk Holsterhausen
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Bielefelder Straße vom Kreuzungsbereich Bielefelder Straße/ Aschebrock im Westen bis kurz vor den Kreuzungsbereich Bielefelder Straße/ Herforder Straße im Osten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet.
Rel. Magnetbetriebe	Penny
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 226 erreichbar und befindet sich südlich der A 42 bzw. westlich der A 43.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Dorstener Straße“ und „Horststraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Bielefelder Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Masterplan Einzelhandel Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), S.125.</p>

Quelle: Masterplan Einzelhandel Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), S.121-126.

¹⁴ Es ist darauf hinzuweisen, dass sich der Masterplan Herne aktuell in der Fortschreibung befindet. Im statistischen Bezirk Holsterhausen wird der zentrale Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Holsterhausen** – nach derzeitigem Diskussionsstand – um die nordwestlich gelegenen Handelsnutzungen sowie den Vorhabenstandort für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi-Marktes im Bereich der Dorstener Straße erweitert (s. Kapitel 4.2).

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

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

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum aktuell als nahezu flächendeckend einzustufen (s. Abbildung 3).
- Die verkehrliche Anbindung für den **motorisierten Individualverkehr (MIV)** ist vorrangig über die Dorstener Straße (B 226) gegeben, welche den Vorhabenstandort in nördlicher Richtung an die A 42 und in südlicher Richtung an die A 40 anschließt. Über die nahegelegene Holsterhauser Straße (L 657) besteht zudem eine Anbindung an die A 43. Am Vorhabenstandort besteht perspektivisch ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als sehr gut zu bewerten (s. Kapitel 3.1).
- Der Anschluss an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über die in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „Herforder Straße“. Hier verkehren Busse verschiedener Linien in regelmäßigen Abständen. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist als gut zu bewerten (s. Kapitel 3.1).
- Der **nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich** ist der ZVB NVZ Holsterhausen¹⁵ in rd. 300 m Entfernung (westliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs). Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich in rd. 200 m nördlicher Entfernung (Rewe-Markt) und in rd. 600 m östlicher Entfernung (Penny-Markt). Der Penny-Markt stellt damit den nächstgelegenen systemähnlichen Lebensmitteldiscounter dar (s. Kapitel 3.1).
- Im **Untersuchungsraum** sind 13 Lebensmitteldiscounter, sechs Lebensmittelsupermärkte, ein Verbrauchermarkt und zwei SB-Warenhäuser angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemärkte arrondiert (s. Kapitel 4.3).
- Die **Zentralität** im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 176. Dieser relativ hohe Zentralitätswert ist insbesondere auf den Zuschnitt des abgegrenzten Untersuchungsraumes sowie auf die daraus resultierende überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zurückzuführen (s. Kapitel 4.4).

¹⁵ Im Zuge der derzeitigen Fortschreibung des Masterplans Herne wird der zentrale Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Holsterhausen** – nachzeitigem Diskussionsstand – um die nordwestlich gelegenen Handelsnutzungen sowie den Vorhabenstandort für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi-Marktes im Bereich der Dorstener Straße erweitert (s. Kapitel 4.2).

- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2023 mit einem durchschnittlichen **Anstieg der Nachfrage** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 5,2 % bzw. rd. 4,5 Mio. Euro auf rd. 90,6 Mio. Euro zu rechnen (s. Kapitel 4.4).
- Aufgrund der quantitativen Ausstattungswerte im Untersuchungsraum führt eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung am Vorhabenstandort überwiegend zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe im Untersuchungsraum. Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: acht der 22 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Getränkemarkte) im Untersuchungsraum sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die systemähnlichen Lebensmitteldiscounter 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 aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. 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.

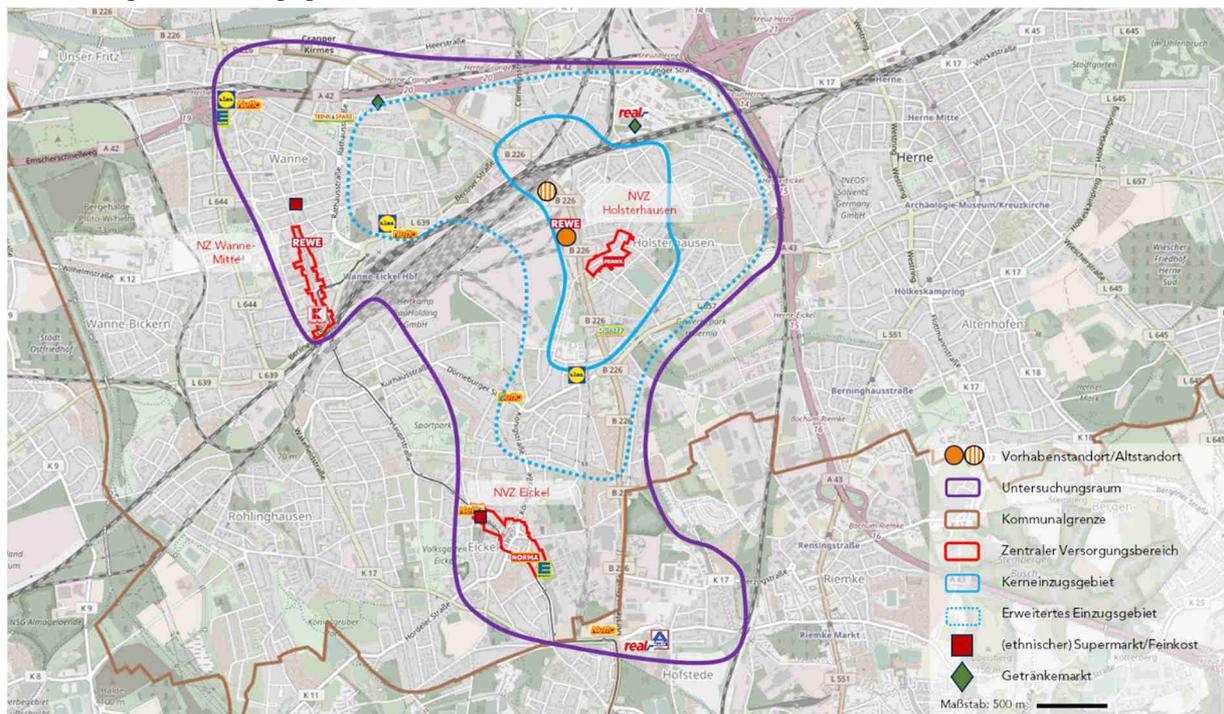
Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfelds die umliegenden Siedlungsbereiche der statistischen Bezirke Scharpwinkel-Ring und Wanne-Süd in nördlicher Richtung, die Gartenstadt in südlicher Richtung sowie Holsterhausen in östlicher Richtung. In diesem Bereich nimmt der Vorhabenstandort bereits heute eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung ein. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Dorstener Straße ist das Planvorhaben aus allen umliegenden Siedlungsbereichen sehr gut erreichbar. Im Westen wird das Kerneinzugsgebiet durch die Barrierewirkung der Bahngleise des Hauptbahnhofes

Wanne-Eickel limitiert. Ein darüber hinausgehendes Kerneinzugsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in den benachbarten Siedlungsgebieten sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus insbesondere die angrenzenden weiteren Siedlungsgebiete in Richtung Herne-Wanne im Westen sowie in Richtung Herne-Eickel im Süden. Aus diesen Siedlungsbereichen besteht ebenfalls eine sehr gute Anbindung zum Vorhabenstandort. Das erweiterte Einzugsgebiet wird durch städtebauliche Barrieren wie die Bundesautobahnen 42 und 43 und diverse Gleisanlagen sowie durch angebotsstarke Wettbewerbsstandorte limitiert. Das erweiterte Einzugsgebiet wird zudem durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen begrenzt.

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

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2018; ZVB-Abgrenzung: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012).

5.2 Umsatz des Bestandsobjektes

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter Aldi beträgt rd. 6.600 Euro/m² VKF pro Jahr¹⁶ bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 841 m².
- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 90; vgl. IfH 2017).
- Der Bestandsmarkt profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage an der Dorstener Straße. Der Standort weist eine sehr gute MIV- und eine gute ÖPNV-Anbindung auf.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als deutlich überdurchschnittlich (rd. 0,94 m² VKF NuG/EW) einzustufen. Dieser Wert ist aufgrund der – im Randbereich des Untersuchungsraums verorteten – großzügig dimensionierten SB-Warenhäuser bzw. aufgrund des Verbrauchermarktes zu relativieren.
- Der Bestandsmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben) (s. Kapitel 4.3). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als nicht mehr marktadäquat einzuordnen.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb eine Flächenproduktivität erzielen wird, die dem Bundesdurchschnitt für den Betreiber Aldi entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 6.600 Euro/m² VKF angenommen.

5.3 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet.

Durch die vorgesehene Verlagerung und Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 630 m² Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.

¹⁶ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2018.

- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einer Zunahme der Präsentationsfläche die Flächenproduktivität eher absinkt.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsfächenerweiterung des Lebensmittelmarktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsfächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der geplante Aldi-Markt eine Flächenproduktivität i. H. v. rd. 6.300 Euro/m² VKF erzielen wird, die somit unterhalb des Durchschnittswertes des Betreibers liegt (Moderate Case). Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von 6.600 Euro/m² VKF pro Jahr zu Grunde gelegt. Dieser Wert entspricht sowohl dem Bundesdurchschnitt des Betreibers als auch der aktuellen Bestandsschätzung für den Aldi-Markt.

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

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	
Nahrungs- und Genussmittel	6.600	4,2	6.300 - 6.600	7,2 - 7,6	+ 3,0 - 3,3
Drogeriewaren		0,5		~ 0,9	+ ~ 0,4
Sonstige Sortimente (u. a. Aktionswaren)		0,5		~ 0,9	+ ~ 0,4
Gesamt*	-	5,3	-	9,0 - 9,4	+ 3,7 - 4,2

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2018; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Lebensmitteldiscounter nach der Verlagerung und Erweiterung ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 9,0 - 9,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 3,7 - 4,2 Mio. Euro).

STADT+HANDEL

Rund 7,2 - 7,6 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ rd. 3,0 - 3,3 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 0,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,4 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,9 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,4 Mio. Euro). Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren 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 2012 sowie der aktuellen Fortschreibung desselben und den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Masterplans Einzelhandel ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie die integrierte Nahversorgung 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 2012 (und Fortschreibung 2019)

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

Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in Herne

1. Vorrangig: Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln.
2. Nachgeordnet: Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen ohne absatzwirtschaftlich und städtebaulich relevanten Überschneidungsbereich mit zentralen Versorgungsbereichen, auch bestehende Nahversorgungsstandorte, sichern und weiterentwickeln. (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 141).

Somit sieht der Masterplan Herne 2012 die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment neben den zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich auch in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen vor, sofern die vorstehenden Ziele erreicht werden können, bzw. im Hinblick auf das Ziel 1 nicht konterkariert

werden. Die Bewertung erfolgt anhand eines im Masterplan Herne 2012 festgelegten Prüfschemas (s. u.).

In der aktuellen Fortschreibung des Masterplans Herne wird der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Holsterhausen – nach derzeitigem Diskussionsstand – um die nordwestlich gelegenen Handelsnutzungen sowie den Vorhabenstandort für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi-Marktes im Bereich der Dorstener Straße erweitert (s. Kapitel 4.2).

Die oben genannte Annahme wird im Rahmen der nachfolgenden Einordnung und Bewertung des in Rede stehenden Vorhabens in die Vorgaben des Masterplans Herne 2012 berücksichtigt.

Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern

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

„Vorhaben sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die (flächendeckende) Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. das zweitgenannte Ziel zumindest nicht beeinträchtigen.“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 142).

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

Abbildung 5: Größenordnungen zur differenzierten Bewertung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben (mit Hauptsortiment Lebensmittel) gemäß Zentren- und Lagekategorie

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

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2012: S. 142.

* Zentrale Versorgungsbereiche: Prüfschritt 4;

** Prüfschritte 1 - 4.

Demnach ist für das in Rede stehende Vorhaben eine Einzelfallprüfung gemäß der Prüfschritte 1 - 4 durchzuführen.

Abbildung 6: Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern



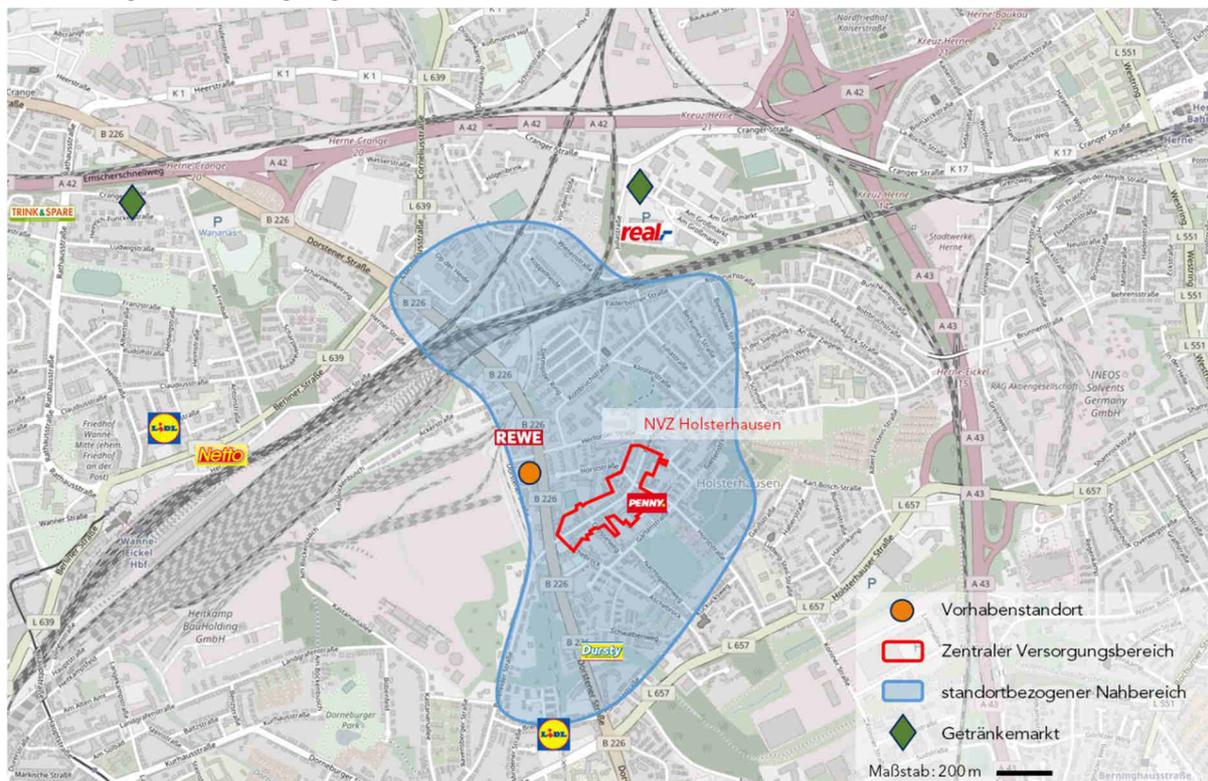
Quelle: Stadt + Handel 2012: S. 143.

Im Folgenden wird die Konformität des Lebensmitteldiscounters mit den einzelnen Prüfschritten erörtert. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits während der Erarbeitung des Masterplans Herne 2012 ein Konsens darin bestand, dass die Prüfschritte eine planerische Annäherung an die Konzeptkonformität liefern, jedoch bei den wenigsten Vorhaben davon auszugehen ist, dass alle Prüfkriterien vollumfänglich erfüllt werden können. Insofern bedeutet das „Nicht-Erfüllen“ eines Prüfschrittes nicht, dass ein Vorhaben unverträglich ist (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 144). Entsprechende Grenzfälle bedürfen gleichwohl einer vertiefenden Prüfung und absatzwirtschaftlichen/städtebaulichen Bewertung.

Das dem Lebensmitteldiscounter zuordenbare Versorgungsgebiet ist aufgrund markanter städtebaulicher Barrieren und Zäsuren (wie den Bundesautobahnen 42 und 43 im Norden und Osten oder dem Bahnhofsareal im Westen) sowie den siedlungsräumlichen Strukturen vergleichsweise klar begrenzt. Zusätzlich einschränkend wirken die im weiteren Umfeld situierten Lebensmittelmärkte.

Bezogen auf das Versorgungsgebiet des Planvorhabens kommt der fußläufigen Erreichbarkeit eine hohe Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte umfasst der standortbezogene Nahbereich (= Kerneinzugsbereich des Planvorhabens) den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Bereich.

Abbildung 7: Versorgungsraum des Planvorhabens (Lebensmitteldiscounter)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2018
 Abstimmung mit der Stadt; Abgrenzung ZVB: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel
 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

1. Prüfung der Nahversorgungsfunktion

Die nachfolgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens zeigt auf, ob dieses primär der Versorgung des standortbezogenen Nahbereichs dient.

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

Tabelle 9: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens (Lebensmitteldiscounter)

Parameter	Nahbereich
Einwohner 2023	7.591
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel 2023 in Mio. Euro	17,6
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel Planvorhaben in Mio. Euro	7,2 - 7,6
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung	41 - 43 %

Quelle: Berechnung Stadt + Handel; Kaufkraft: IfH 2017; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.3; Werte gerundet.

Bezüglich der Nahversorgungsfunktion kann somit festgehalten werden:

- Bezogen auf den oben definierten Nahbereich wird rechnerisch rd. 41 - 43 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel abgeschöpft.
- Das Vorhaben verfügt somit über eine rechnerische Abschöpfungsquote, welche den im Masterplan Einzelhandel 2012 angegebenen Anhaltswert von rd. 35 % überschreitet.
- Allerdings befindet sich der Vorhabenstandort perspektivisch innerhalb des – nach derzeitigem Diskussionsstand in der Fortschreibung Masterplan Herne 2019 vorgesehenen (s. Kapitel 4.2) – zentralen Versorgungsbereiches NVZ Holsterhausen.
- Aufgrund dessen wird eine Abschöpfungsquote von bis zu 50 % als angemessen definiert.

Das Planvorhaben entspricht zunächst nicht den Vorgaben des beschlossenen Masterplans Einzelhandel aus dem Jahre 2012.

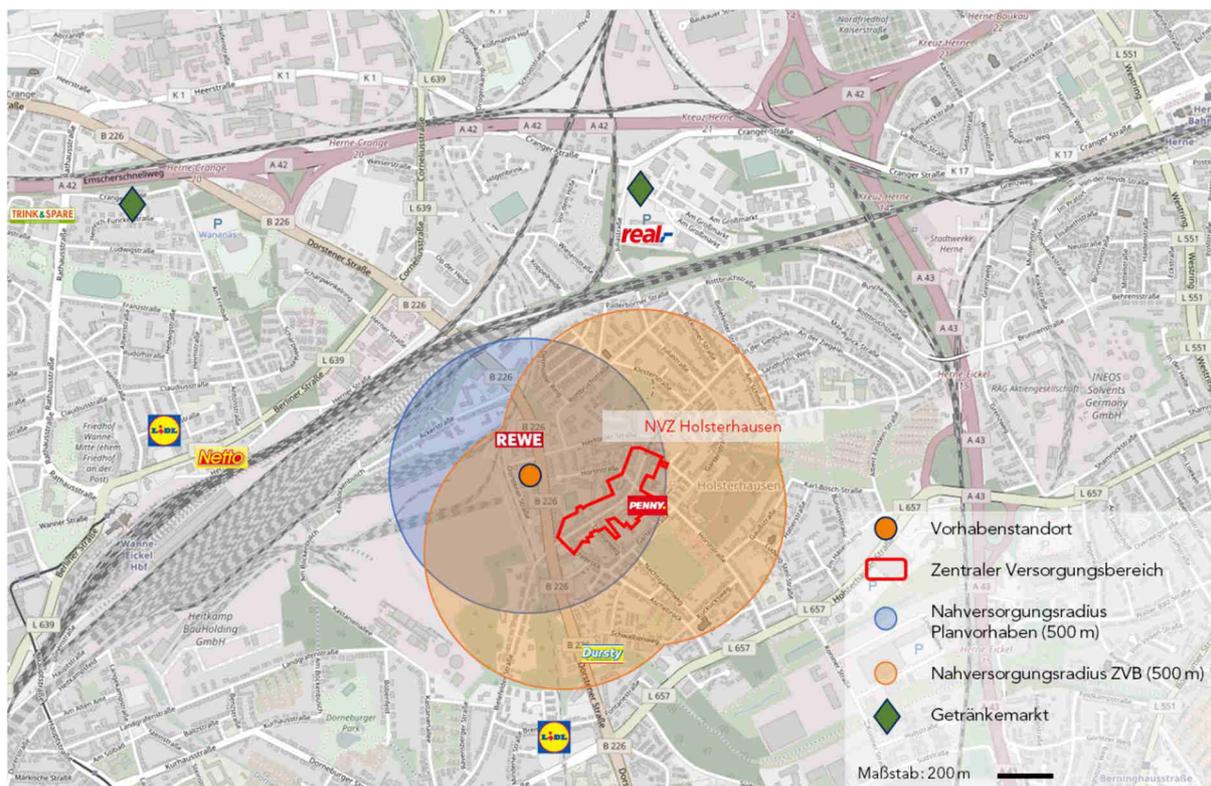
Allerdings haben sich für den Vorhabenstandort im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Masterplans neue planerische Überlegungen ergeben (insb. die flächige Erweiterung des ZVB Holsterhausen um den Standortbereich Dorstener Straße (s. Kapitel 4.2)). Das Vorhaben entspricht diesen modifizierten konzeptionellen Zielstellungen, die sich jedoch zum Zeitpunkt dieser Gutachtererstellung noch im Entwurfsstadium befinden (s. folgende Ausführungen zum Masterplan 2019).

2. Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

„Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sollen sich die Einwohnerzahlen im Einzugsbereich des neuen Vorhabens (hier 500 m-Radius) i.d.R. mit weniger als 10 % derer im Einzugsbereich benachbarter zentraler Versorgungsbereiche überschneiden.“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 144).

Folgende Abbildung zeigt die 500 m-Radien des Vorhabens und der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum:

Abbildung 8: Überschneidung der Einzugsbereiche des Planvorhabens mit zentralen Versorgungsbereichen (500 m-Radius)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2018
 Abstimmung mit der Stadt; Abgrenzung ZVB: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bezüglich der Einzugsbereichsüberschneidungen ist zunächst festzustellen:

- Es ist eine Überschneidung der Einzugsbereiche (500 m-Radius) des Planvorhabens und des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches (NVZ Holsterhausen) festzustellen.
- Folgendes ist jedoch zu berücksichtigen: Im Zuge der derzeitigen Fortschreibung des Masterplans Herne wird der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Holsterhausen – nachzeitigem Diskussionsstand – um die nordwestlich gelegenen Handelsnutzungen sowie den Vorhabenstandort für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi-Marktes im Bereich der Dorstener Straße erweitert (s. Kapitel 4.2).
- Insofern befindet sich der Vorhabenstandort perspektivisch innerhalb des – nachzeitigem Diskussionsstand in der Fortschreibung Masterplan Herne 2019 vorgesehenen – zentralen Versorgungsbereiches NVZ Holsterhausen.

Das Planvorhaben entspricht zunächst nicht den Vorgaben des beschlossenen Masterplans Einzelhandel aus dem Jahre 2012.

Allerdings haben sich für den Vorhabenstandort im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Masterplans neue planerische Überlegungen ergeben (insb. die flächige Erweiterung des ZVB Holsterhausen um den Standortbereich Dorstener Straße (s. Kapitel 4.2)). Das Vorhaben entspricht diesen modifizierten konzeptionellen Zielstellungen, die sich jedoch zum Zeitpunkt dieser Gutachtenerstellung noch im Entwurfsstadium befinden (s. folgende Ausführungen zum Masterplan 2019).

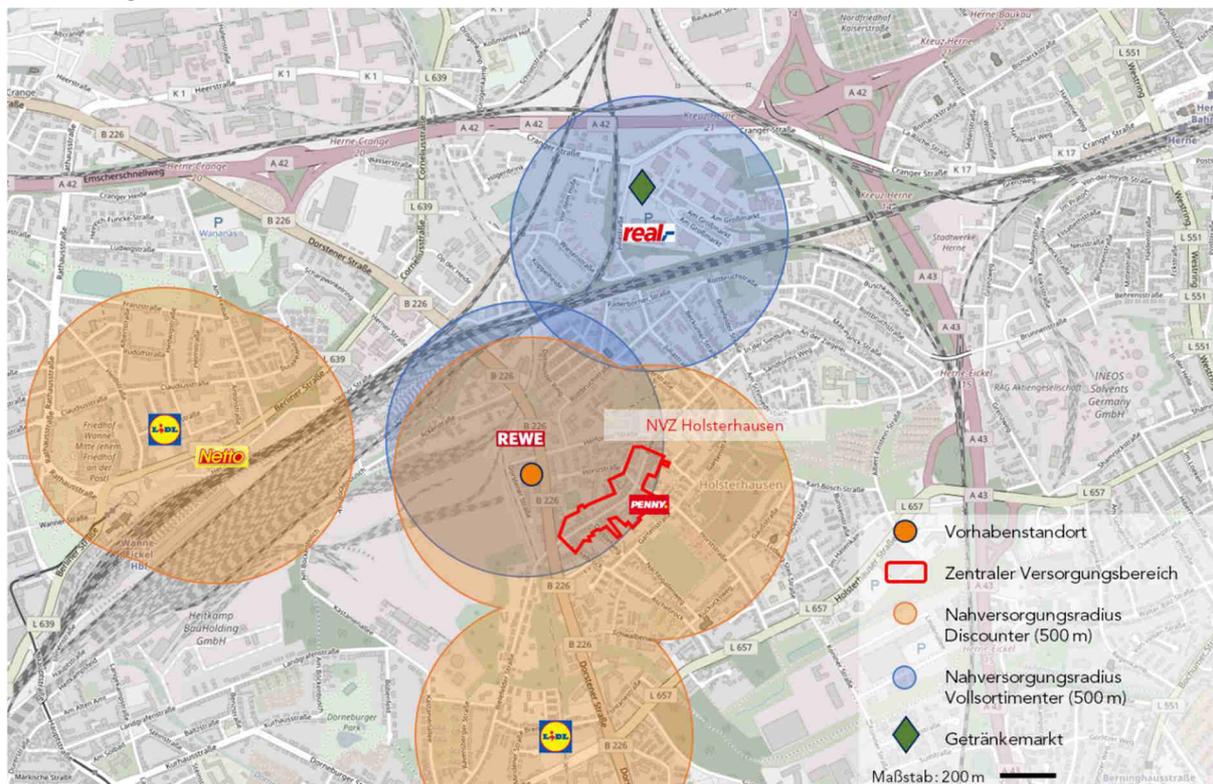
3. Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

„Neue Nahversorgungsvorhaben sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Einzugsbereich mehr als 50 % der Einwohner des Einzugsbereichs eines vorhandenen Marktes abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich zulässig, aber nicht wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Solche Entwicklungen sollten durch Beratung abgewendet werden und keine Unterstützung erfahren.“ (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 144).

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

Folgende Abbildung zeigt die 500 m-Radien des Vorhabens und der nahegelegenen strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter.

Abbildung 9: 500 m-Radien Lebensmittelvollsortimenter und -discounter



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2018
 Abstimmung mit der Stadt; Abgrenzung ZVB: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012);
 Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der projektierte Lebensmittel-discounter trägt aus **räumlicher Sicht** nicht zu einer Optimierung räumlichen Nahversorgung bei, da sich der 500 m-Nahversorgungsradius des Planvorhabens mit dem des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes (Rewe) deutlich überschneidet.

Nach fachlichem Dafürhalten handelt es sich jedoch bei der Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes aus **qualitativer Sicht** um eine Optimierung der Nahversorgungssituation:

- Der ZVB NVZ Holsterhausen wird – nach aktuellem Diskussionsstand im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel – im Sinne einer Abgrenzung eines zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereiches gegenüber dem Masterplan Einzelhandel Herne 2012 um den Standortbereich Dorstener Straße (inkl. Vorhabenstandort) erweitert.
- Der projektierte Lebensmittel-discounter stellt eine qualitativ als positiv zu bewertende Ergänzung zu den Angebotsstrukturen im ZVB NVZ Holsterhausen dar. Die ursprünglich im Süden (bereits aufgegeben) und Norden des Planstandortes an der Dorstener Straße verorteten Aldi-Märkte werden durch die Planung an einem zukunftsfähigen Standort zusammengeführt.

- Der Vorhabenstandort an der Dorstener Straße verfügt über eine größere Mantelbevölkerung (rd. 2.900 Einwohner) als der Bestandsmarkt an der Ackerstraße (rd. 2.000 Einwohner) innerhalb eines 500 m-Radius.
- Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens würde somit für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil eine qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum erreicht werden.

Das Planvorhaben trägt zunächst aufgrund der signifikanten Überschneidung der Nahversorgungsradien (500 m) des projektierten Marktes und des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung im Untersuchungsraum bei.

Das Planvorhaben trägt jedoch in qualitativer Hinsicht zu einer Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung im Untersuchungsraum bei, da es sich um eine sinnvolle Ergänzung der Angebotsstrukturen im – absehbar erweiterten (s. Kapitel 4.2) – ZVB NVZ Holsterhausen handelt. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die ursprünglich im Süden (bereits aufgegeben) und Norden des Planstandortes an der Dorstener Str. verorteten Aldi-Märkte durch die Planung an einem zukunftsfähigen und zudem besser integrierten Standort zusammengeführt werden.

Die Ergebnisse und Bewertungen der oben genannten Prüfschritte werden zusammengefasst in folgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 10: Kongruenzprüfung Masterplan Herne 2012

	Prüfschritt 1: Nahversorgungs- funktion	Prüfschritt 2: Überschnei- dung der Einzugs- bereiche mit zentralen Ver- sorgungsberei- chen	Prüfschritt 3: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung	Prüfschritt 4: Absatzwirtschaft- liche Auswirkungen auf ZVBs und Nahver- sorgung
	<ul style="list-style-type: none"> städttebaulich integrierte Lage Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich $\leq 35\%$ 	<ul style="list-style-type: none"> Überschneidung des Einwohnerpotenzials im 500 m-Radius 	<ul style="list-style-type: none"> Optimierung der qualitativen Nahversorgung Langfristige Sicherung der räumlichen Nahversorgung 	Kriterien der Prüfschritte 1 - 3 überwiegend erfüllt → Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei Vorhaben > 800 m ² Verkaufsfläche
Masterplan 2012	Nicht erfüllt	Nicht erfüllt	teilweise (Verbesserung aus qualitativer und quantitativer Sicht) in Teilen erfüllt	→ weitere Prüfung nicht erforderlich
Masterplan Fortschreibung 2019 (Entwurf)	erfüllt	erfüllt	teilweise (Verbesserung aus qualitativer und quantitativer Sicht) in Teilen erfüllt	→ zu prüfen

Quelle: Eigene Darstellung.

In Kapitel 6.3 und 6.4 werden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum aufgezeigt.

Einordnung in die Fortschreibung Masterplan Herne 2019 (Entwurfsfassung 08.02.2019)

In der derzeit in der Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Masterplans Herne werden folgende vorhabenrelevante Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Holsterhausen (vgl. Fort. Masterplan Herne (Entwurf), S. 49) formuliert:

- „Erweiterung um die nördlichen Handelsnutzungen (inkl. bestehender Lebensmittelmärkte an der Dorstener Straße) sowie des Vorhabenstandortes für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi Nord-Marktes,
- Erhaltung [...] des Lebensmittelmarktes in der Bielefelder Straße,

- *Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente [...].“*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Gemäß Fort. Masterplan Herne (Entwurf) wird der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Holsterhausen – nach derzeitigem Diskussionsstand – um die nordwestlich gelegenen Handelsnutzungen sowie den Vorhabenstandort für die in Rede stehende Verlagerung des Aldi-Marktes im Bereich der Dorstener Straße erweitert (s. Kapitel 4.2). Insofern befindet sich der Vorhabenstandort perspektivisch innerhalb des – nach derzeitigem Diskussionsstand in der Fortschreibung Masterplan Herne 2019 vorgesehenen – zentralen Versorgungsbereiches NVZ Holsterhausen.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung bzw. Versorgung im Untersuchungsraum (s. Kapitel 6.3 und 6.4) durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten. Bezogen auf den Penny-Markt in der Bielefelder Straße ist aus fachgutachterlicher Sicht keine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung zu erwarten.
- Die Vorhabendaten zeigen, dass der projektierte Aldi-Markt zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften, Zeitungen) verfügt. Der Anteil der sonstigen, u.a. zentrenrelevanten Sortimente liegt unter 10 % (s. Kapitel 3.2).

Ferner wird u.a. der folgende Steuerungsleitsatz für Herne (vgl. Fort. Masterplan Herne (Entwurf), S. 91) empfohlen:

- *„Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen werden.*
- *Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.*
- *Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere bei Lebensmittelbetrieben [...] – soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen [siehe nachfolgende Tabelle].“*

Abbildung 10: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	HZ	NZ	NVZ	BNVS	NVS*	siL	niL**
SB-Warenhaus (über 5.000 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 – 5.000 m ² VKF)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 – 3.000 m ²)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m ² VKF)	✓	✓	✓	○	○	✗	✗
Großer Lebensmitteldiscounter/Kleiner Supermarkt (i. d. R. 1.000 – 1.500 m²VKF)	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Lebensmitteldiscounter/Kleinst-Supermarkt (i. d. R. 400 – 1.000 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. bis 400 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Großer Drogeriefachmarkt (i. d. R. über 800 m ² VKF)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Drogeriefachmarkt (i. d. R. bis 800 m ²)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗

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

Quelle: Fort. Masterplan Herne (Entwurf), S. 92.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (s. Kapitel 3.2).
- Der Vorhabenstandort befindet sich perspektivisch innerhalb des – nach derzeitigem Diskussionsstand in der Fortschreibung Masterplan Herne 2019 vorgesehenen – zentralen Versorgungsbereiches NVZ Holsterhausen.
- Gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des NVZ Holsterhausen (s. obenstehenden Abbildung) ist das mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.430 m² dimensionierte Planvorhaben als konzeptkonform einzustufen.

Das Planvorhaben steht den wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des Masterplan Herne 2012 entgegen.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2019 haben sich für den Vorhabenstandort neue planerische Überlegungen ergeben (insb. die flächige Erweiterung des ZVB Holsterhausen um den Standortbereich Dorstener Straße (s. Kapitel 4.2)).

Das Vorhaben entspricht diesen modifizierten konzeptionellen Zielstellungen, die sich jedoch zum Zeitpunkt dieser Gutachtenerstellung noch im Entwurfsstadium befinden.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3) 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 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

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

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

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kom- mune*	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		perspek- tische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herne	NZ Wanne- Mitte	33,7	~ 0,2	~ 1	35,4	~ 0,2	< 1
	NVZ Eickel	16,1	0,1 - 0,2	~ 1	16,9	0,1 - 0,2	~ 1
	NVZ Hols- terhausen**	4,5	0,3 - 0,4	7 - 8	4,7	0,3 - 0,4	7 - 8
	sonstige La- gen***	60,4	1,8 - 2,0	~ 3	63,6	1,8 - 2,0	~ 3
Bochum	sonstige La- gen	26,2	~ 0,3	~ 1	27,5	~ 0,3	~ 1
Zwischensummen****		140,8	2,7 - 3,0	-	148,1	2,7 - 3,0	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umvertei- lungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)		~ 0,3					
Gesamt****		-	3,0 - 3,3	-	-	3,0 - 3,3	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * Teilbereiche der jeweiligen Kommune (siehe Kapitel 4.2);
 ** nach derzeitigem Diskussionsstand zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel ist die Erweiterung (u.a.) um den Vorhabenstandort Aldi (Dorstener Str.) vorgesehen (siehe Kapitel 4.2);
 *** ohne Bestandsmarkt Aldi Nord;
 **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3,0 - 3,3 Mio. Euro, davon rd. 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 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 NZ Wanne-Mitte

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. unter 1 % induziert. Diese werden insbesondere den Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie den Verbrauchermarkt Kaufland tangieren. Diese sind marktgängig aufgestellt, differenzieren sich hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) und profitieren aufgrund ihrer Lage im NZ Wanne-Mitte von Kopplungsvorteilen an ihrem Standort. Angesichts der prozentual sowie monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen ist keine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung 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 Wanne-Mitte** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Eickel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Diese werden insbesondere den Lebensmittelvollsortimenter Edeka sowie – aufgrund des ähnlichen Betriebstyps – die Lebensmitteldiscounter Netto und Norma tangieren. Die genannten Märkte profitieren aufgrund ihrer Lage im NVZ Eickel von Kopplungsvorteilen an ihrem Standort. Angesichts der prozentual und monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen je Betrieb sowie der räumlichen Distanz zum Planvorhaben ist keine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung 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 Eickel** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Holsterhausen

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 7 - 8 % induziert. Diese werden – aufgrund des ähnlichen Betriebstyps sowie der räumlichen Nähe zum Planvorhaben – insbesondere den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter Penny tangieren. Der Penny-Markt ist in die Wohnstrukturen eingebettet und profitiert von der umgebenden Mantelbevölkerung,

verfügt allerdings über keine nennenswerten Entwicklungsoptionen am Standort. Angesichts der monetär wie prozentual als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sowie der räumlichen Nähe zum Planvorhaben ist eine nennenswerte Wettbewerbsintensivierung zu erwarten.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass der einzelbetriebliche prozentuale Anteil an Umsatzumverteilung für den betroffenen Penny-Markt max. 10 % (Worst Case) beträgt. Dieser Wert ist in absatzwirtschaftlicher Hinsicht noch als verträglich zu bewerten. Dies begründet sich auch darin, dass es bereits in der Vergangenheit durch die Marktaufgabe eines Aldi-Marktes südlich des jetzigen Planstandortes sowie der Edeka-Aufgabe im NVZ Holsterhausen und durch eine Lidl-Verlagerung in einen Bereich westlich der Dorstener Straße insgesamt zu gewissen Verkaufsflächenrückgängen im näheren Umfeld des Penny-Marktes gekommen ist, so dass die Wettbewerbsintensität im Standortumfeld trotz der Aldi-Verlagerung insgesamt als noch moderat zu bewerten ist. In der Zusammenführung der o. g. Argumente ist aus fachgutachterlicher Sicht keine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des Penny-Marktes zu erwarten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der ZVB NVZ Holsterhausen perspektivisch – nach aktuellem Diskussionsstand im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2019 – im Sinne einer Abgrenzung eines zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereiches gegenüber dem Masterplan Einzelhandel Herne 2012 um den Standortbereich Dorstener Straße (inkl. Vorhabenstandort) erweitert wird (s. Kapitel 4.2).

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche in Herne** sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung 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. 1,8 - 2,0 Mio. Euro bzw. rd. 3 %. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte, davon vor allem die systemgleichen Lebensmitteldiscounter tangieren. Der in unmittelbar räumlicher Nähe zum Planvorhaben befindliche Rewe-Markt verfügt über eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung und wird aufgrund des unterschiedlichen Betriebstyps absehbar durch die Verlagerung des in Rede stehenden Aldi-Marktes teilweise von Kopplungsvorteilen profitieren. Das SB-Warenhaus real verfügt aufgrund seiner Dimensionierung über ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot und eine entsprechend weitreichende Strahlkraft. Er wird die zu erwartenden Umsatzumverteilungen daher verkraften können. Zudem obliegt ihm

aufgrund seiner nicht-integrierten Lage nahezu keine Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete. Die weiteren Lebensmittelmärkte in sonstigen Lagen befinden sich in relativ hoher räumlicher Entfernung zum Vorhabenstandort, sodass diese von geringeren Umsatzumverteilungen tangiert werden. Angesichts der prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen für diese Betriebe nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Herne sind in der untersuchten sortimentspezifischen Dimensionierung nicht zu erwarten, wenngleich eine nennenswerte Wettbewerbsintensivierung für den Penny-Markt im ZVB NVZ Holsterhausen zu erwarten ist.

Angesichts der aus absatzwirtschaftlicher Sicht noch als verträglich zu bewertenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung jedoch letztlich nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Aldi-Markt Schließung im Süden (= freigewordene Kaufkraftpotenziale).

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2023 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von rd. 4,5 Mio. Euro bzw. + 5,2 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Herne zu erwarten.

6.4 Städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Bochum

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

Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Bochum

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

Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Diese werden insb. die strukturprägenden Lebensmittelmärkte, davon vor allem die systemgleichen Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto sowie das SB-Warenhaus Real tangieren. Das SB-Warenhaus Real verfügt aufgrund seiner Dimensionierung über ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot und eine entsprechend weitreichende Strahlkraft. Ergänzend bestehen am Standort nennenswerte Kopplungspotenziale aufgrund der Lage am Standort des Einkaufszentrums Hannibal, welches ein deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehendes Einzugsgebiet versorgt. Angesichts der prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sowie der räumlichen Distanz zum Planvorhaben sind vorhabenbedingte Marktschließungen/-umstrukturierungen für diese Märkte nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Bochum sind nicht zu erwarten.

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2023 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von rd. 4,5 Mio. Euro bzw. + 5,2 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der integrierten Nahversorgung in Bochum zu erwarten.

6.5 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden erfolgt eine Einordnung des Planvorhabens in die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017).

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

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

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. Regionalplan Arnsberg innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).
- Das Planvorhaben ist somit kongruent zu 6.5-1 Ziel.

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

- Im Sinne von „6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:
 - „eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer **wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** dient und
 - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

- 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 (s. Kapitel 6.3 und 6.4) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst.

Räumlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

Hier sei insb. auf die Ausführungen in Kapitel 6.1 verwiesen. Von besonderer Bedeutung sind diesbezüglich zwei Aspekte:

- Der Planstandort befindet sich im Entwurfsstand der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Herne innerhalb der Abgrenzung des NVZ Holsterhausen. Insofern entspricht er den sich derzeit noch in der Diskussion befindlichen aktualisierten nahversorgungsbezogenen Entwicklungszielstellungen der Stadt Herne.
- Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Herforder Straße“ in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort gegeben.

- Das Planvorhaben kann infolge der Angebotsergänzung zum benachbarten Lebensmittelvollsortimenter Rewe die Versorgungssituation im Einzugsgebiet verbessern und die fußläufige Nahversorgung optimieren (s. Kapitel 6.1).

Prüfung einer angemessenen Größenordnung für die fußläufige Nahversorgung

- Bezogen auf den in Kapitel 6.1 definierten Nahbereich werden durch den projektierten Lebensmittelmarkt (1.430 m² GVKF) rechnerisch 41 - 43 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel abgeschöpft. Diese Abschöpfungsquote ist als situativ angemessen zu bewerten.

Unter Beachtung des derzeitigen Diskussionsstandes zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne sowie der Bedingung, dass diese – vom Masterplan 2012 abweichenden Zielstellungen – beschlossen werden und in der Zusammenschau der vorstehenden inhaltlichen Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 und dient nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

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 und 6.4 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst.

Das Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung der nach derzeitigem Diskussionsstand vorgesehenen Erweiterung des ZVB NVZ Holsterhausen um den Standortbereich Dorstener Straße (inkl. Vorhabenstandort) in der aktuellen Fortschreibung des Masterplans – kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Herne ist die Verlagerung des Aldi-Marktes von der Ackerstraße 8 an die Dorstener Straße 263 projektiert. Im Zuge dessen ist die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche (inkl. Windfang, Leergutraum) von aktuell 800 m² auf 1.430 m² (+ 630 m²) geplant.

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben steht den wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des Masterplan Herne 2012 entgegen.
- Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2019 haben sich für den Vorhabenstandort neue planerische Überlegungen ergeben (insb. die flächige Erweiterung des ZVB Holsterhausen um den Standortbereich Dorstener Straße (s. Kapitel 4.2)). Das Vorhaben entspricht diesen modifizierten konzeptionellen Zielstellungen, die sich jedoch zum Zeitpunkt dieser Gutachtenerstellung noch im Entwurfsstadium befinden.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Der Vorhabenstandort befindet sich gem. Regionalplan Arnsberg innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2. Ziel:** Sofern das derzeitige NVZ Holsterhausen in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel um den Standortbereich Dorstener Straße erweitert wird, erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 und dient nachweislich der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung. Ergänzend werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3 und 6.4 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Schlussfolgerung

Das Planvorhaben entspricht nicht den Vorgaben des beschlossenen Masterplans Einzelhandel 2012.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2019 haben sich für den Vorhabenstandort neue planerische Überlegungen ergeben (insb. die flächige Erweiterung des ZVB Holsterhausen um den Standortbereich Dorstener Straße (s. Kapitel 4.2)). Das Vorhaben entspricht diesen modifizierten konzeptionellen Zielstellungen, die sich jedoch zum Zeitpunkt dieser Gutachtenerstellung noch im Entwurfsstadium befinden.

Das Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung der nach derzeitigem Diskussionsstand zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel vorgesehenen flächigen Erweiterung des ZVB NVZ Holsterhausen um den Standortbereich Dorstener Straße – kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

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.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	7
Abbildung 2:	Lage der Stadt Herne in der Region _____	11
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	13
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	25
Abbildung 5:	Größenordnungen zur differenzierten Bewertung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben (mit Hauptsortiment Lebensmittel) gemäß Zentren- und Lagekategorie _____	30
Abbildung 6:	Prüfschritte für die Ansiedlung und Erweiterung von Nahversorgern _____	31
Abbildung 7:	Versorgungsraum des Planvorhabens (Lebensmitteldiscounter) _____	32
Abbildung 8:	Überschneidung der Einzugsbereiche des Planvorhabens mit zentralen Versorgungsbereichen (500 m-Radius) _____	34
Abbildung 9:	500 m-Radien Lebensmittelvollsortimenter und -discounter _____	36
Abbildung 10:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment _____	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	8
Tabelle 2:	Bevölkerung in Herne nach Stadtbezirken _____	12
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz des untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichs im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB NZ Wanne-Mitte _____	19
Tabelle 6:	Steckbrief NVZ Eickel _____	20
Tabelle 7:	Steckbrief NVZ Holsterhausen _____	21
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens	27
Tabelle 9:	Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens (Lebensmitteldiscounter) _____	33
Tabelle 10:	Kongruenzprüfung Masterplan Herne 2012 _____	38
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	42

Literatur und sonstige Quellen

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

EHI (2018): EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln.

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

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

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

Stadt + Handel (2019): Erste Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Herne (Entwurfassung vom 08.02.2019), Dortmund.

Sonstige Quellen

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

Stadt Herne (2017): Stadtstrukturatlas Herne – Bevölkerung, Herne.