

**Verträglichkeitsanalyse
für eine geplante Erweiterung
eines LIDL-Marktes
in Herne, Holsterhauser Straße 59**

Verfasser:

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

Dortmund, 2. Oktober 2020

Im Auftrag von:

LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG
Südstr. 110
44625 Herne

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

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

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	2
3 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	11
4.3 Angebotsanalyse	13
4.4 Nachfrageanalyse	15
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	20
5 Marktposition des Vorhabens	21
5.1 Einzugsgebiet	21
5.2 Umsatzschätzung für den Bestandmarkt	23
5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben	24
6 Auswirkungsanalyse	27
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Masterplan Herne 2019	27
6.1.1 Nachweis der städtebaulichen Integration (1. Prüfroutine)	28
6.1.2 Funktionsgerechte Dimensionierung (2. Prüfroutine)	29
6.1.3 Schutz zentraler Versorgungsbereiche (3. Prüfroutine)	33
6.1.4 Ausschluss ungewollter Agglomerationen (4. Prüfroutine)	35
6.1.5 Fazit/Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	35
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	37
6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	38
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	40
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	44
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG arbeitet an der Optimierung ihres Filialnetzes. In Herne, Holsterhauser Straße 59, ist die Erweiterung des bestehenden Betriebes (1.200 m² GVKF) auf eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 1.484 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 oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne 2019¹ sowie zum LEP NRW 2019 zu prüfen.

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

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Masterplan Herne 2019 (unter Berücksichtigung der aktuellen Teilfortschreibung).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in der Kommune oder in Nachbarkommunen.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

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

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

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Herne 2019 hat Stadt + Handel im Mai 2017 eine vollumfängliche Bestandserhebung in der Stadt Herne durchgeführt und diese für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens in Abstimmung mit der Stadt Herne und via Desk-Research teilaktualisiert. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

In Herne:

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

In Bochum:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 400 m² VKF),

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)³ (= zentren- und nahversorgungsrelevant gem. „Herner Sortimentsliste“, vgl. Stadt + Handel 2019, S. 88) 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.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens 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 Vorhabens bilden:

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

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁵. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019⁶ für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von der Kommune, der GfK sowie von IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

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

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

⁶ Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case⁷ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

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

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

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

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten LIDL-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei 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 im 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 drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2020 eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

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).

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2023) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. 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.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

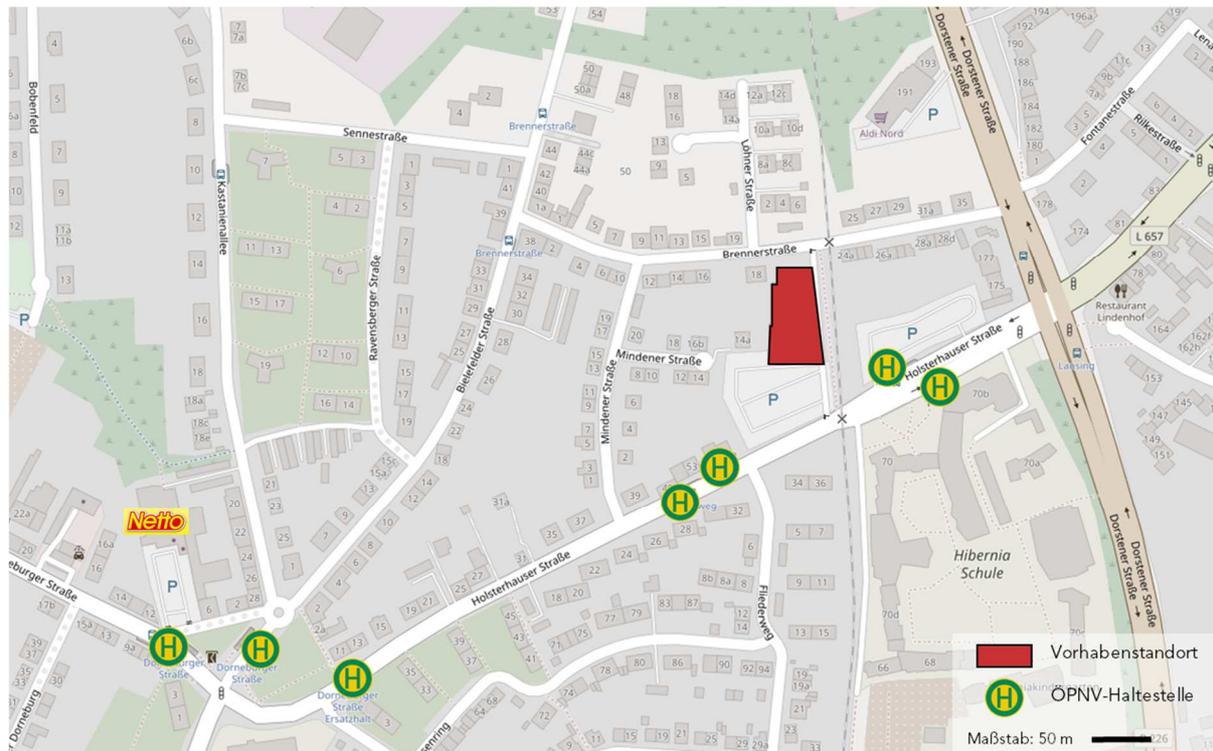
3 Beschreibung Planvorhaben

Die LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG arbeitet an der Optimierung ihres Filialnetzes. In Herne, Holsterhauser Straße 59, ist die Erweiterung des bestehenden Betriebes (1.200 m² GVKF) auf eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 1.484 m² geplant.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im statistischen Bezirk Gartenstadt im Herner Stadtteil Eickel in der südwestlichen Kernstadt von Herne an der Holsterhauser Straße 59. Die südliche Grenze des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches (NVZ Holsterhausen) befindet sich rd. 900 m fußläufig entfernt nördlich des in Rede stehenden Standortbereiches. Angesichts der Einbettung des Standortes in die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche, der verkehrlichen Anbindung (u. a. ÖPNV-Haltestellen „Fliederweg“ und „Hiberniaschule“) und der Erreichbarkeit sowohl für Fahrradfahrer wie auch für Fußgänger ist der zu prüfende Standort als städtebaulich integriert zu bewerten. Es handelt sich um einen im Masterplan Herne 2019 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017; Aktualisierung durch Desktop-Research; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Holsterhauser Straße (L657) gegeben, welche eine gute innerstädtische Erreichbarkeit herstellt und den Vorhabenstandort mit den anderen Stadtteilen verbindet. In östlicher Richtung stellt sie die

Verbindung zu den Stadtbezirken Röhlinghausen und Wanne-Süd her, in westlicher Richtung zu den Stadtbezirken Holsterhausen und Herne Mitte. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestellen „Hiberniaschule“ in rd. 100 m östlicher und „Fliederweg“ in rd. 100 m westlicher fußläufiger Entfernung sichergestellt. Hier verkehren Busse verschiedener Linien in regelmäßigen Abständen. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.

Das Planvorhaben übernimmt eine wichtige Rolle in der fußläufigen Nahversorgung (nächstgelegener Lebensmitteldiscounter, insbesondere für die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche). Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der westlich gelegene Lebensmitteldiscounter Netto an der Dorneburger Straße 8 (rd. 700 Meter fußläufig) und der Lebensmitteldiscounter Penny an der Bielefelder Straße 130 (rd. 1,1 Kilometer Fahrdistanz nordöstlich).

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB NVZ Holsterhausen in rd. rd. 900 Meter Fahrdistanz in nördlicher Richtung.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

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

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

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF-Anteil* in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF Differenz in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	960	1.188	+ 228
Drogeriewaren	10	120	148	+ 28
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	120	148	+ 28
Gesamt	100	1.200	1.484	+ 284

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

Das Planvorhaben weist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.484 m² (+ 284 m² VKF) auf. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit 1.188 m² projektiert (+ 228 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren ist eine Verkaufsfläche von 148 m² vorgesehen (+ 28 m² VKF). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 148 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 28 m²).

VKF). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in wechselnden Aktionen angeboten werden. Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die sonstigen Sortimente umfassen zum Teil auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Zeitungen/Zeitschriften sowie (Schnitt-)Blumen.

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

4 Markt- und Standortanalyse

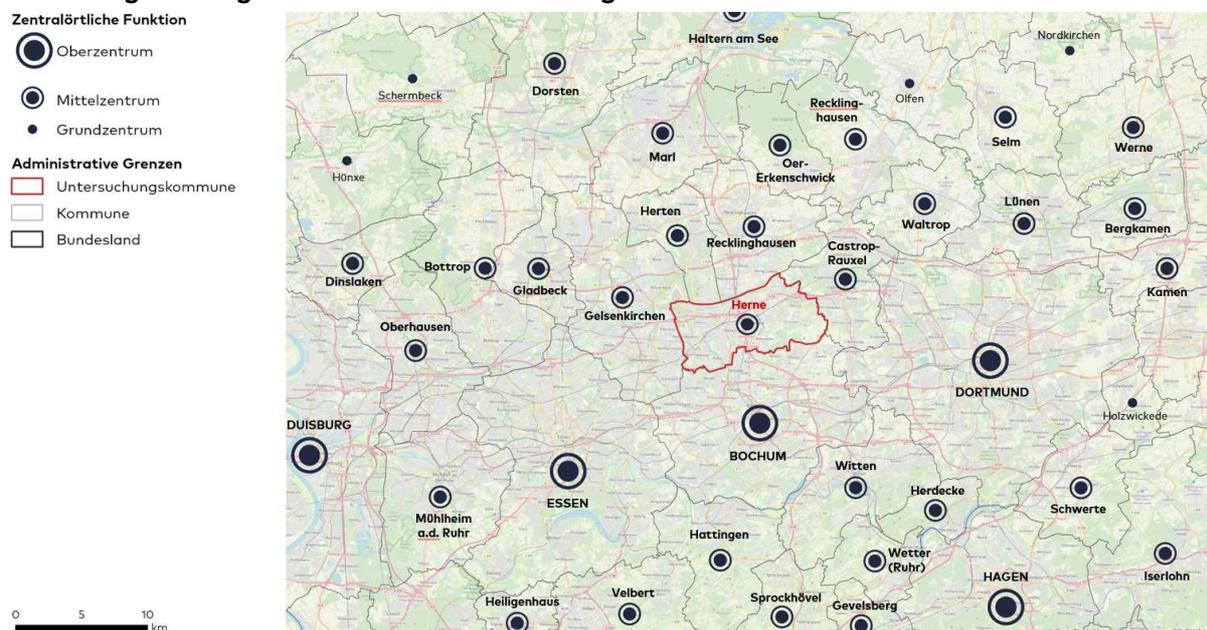
In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der relevanten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

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

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

Abbildung 2: Lage der Stadt Herne in der Region



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

In der Stadt Herne leben insgesamt 161.012 Einwohner.⁹ Die Stadt Herne gliedert sich in vier Stadtbezirke, welche wiederum in 32 statistische Bezirke unterteilt sind. Die beiden bevölkerungsreichsten Stadtbezirke sind Herne-Mitte (58.780 Einwohner) und Sodingen (34.481 Einwohner). Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Herne-Mitte bzw. im statistischen Bezirk Holsterhausen.

Für die Stadt Herne wird gemäß Prognose IT.NRW eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,4 % bezogen auf den Zeitraum 2019 bis 2023 prognostiziert.¹⁰

Für Bochum ist ebenfalls mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,3 % zu rechnen.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

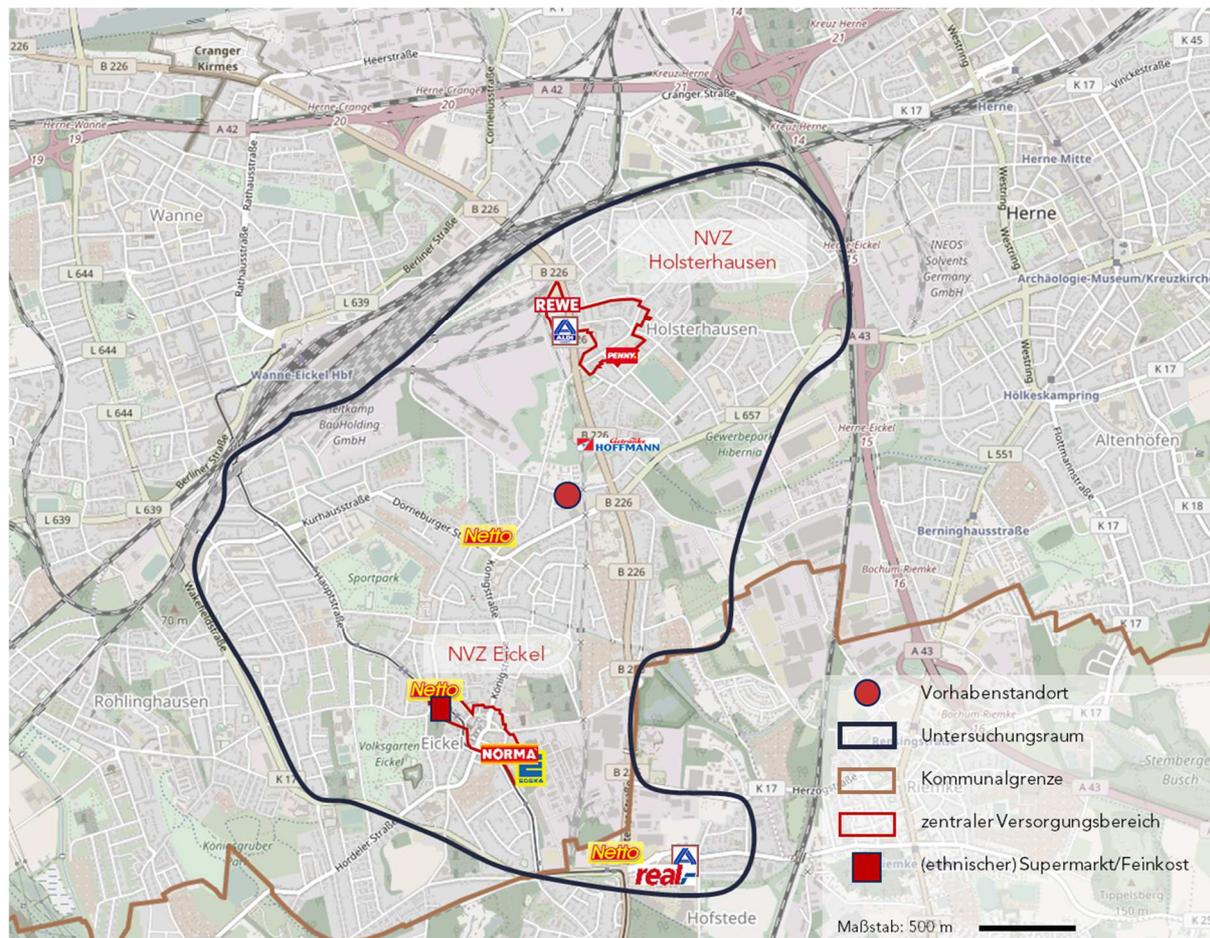
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (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 des Einzugsgebietes bzw. des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

⁹ Einwohnerzahlen Stadt Herne (Stadtstrukturatlas 2019, Stichtag 31.12.19).

¹⁰ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand-/vorausberechnung IT.NRW 2019 (zu den Stichtagen 31.12.2019 und 01.01.2024).

Abbildung 3: Untersuchungsraum¹¹



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 04-06/2017 und Aktualisierung 12/2019 sowie durch Desk-Research; Abgrenzung ZVB: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst in Herne neben dem statistischen Bezirk Gartenstadt, im Süden Eickel-Kern im Westen Wanne-Süd, östlich des Vorhabenstandorts angrenzend Holsterhausen sowie im Osten Shamrock und Feldkamp. Südlich des Vorhabenstandorts umfasst der Untersuchungsraum das Siedlungsgebiet Hofstede der Stadt Bochum.

Ein über diese Bereiche hinausgehender Untersuchungsraum ist angesichts von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der Vielzahl an strukturprägenden Wettbewerbern innerhalb

¹¹ Aufgrund der veränderten Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel weicht der hier abgegrenzte Untersuchungsraum teilweise vom Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahr 2015 ab. Unter Berücksichtigung der veränderten Wettbewerbssituation wird durch den aktualisierten Untersuchungsraum auch eine zu erwartende Rückbindung derzeit zu den nahegelegenen Wettbewerbsstrukturen in Bochum abfließender Kaufkraft-Potenziale untersucht und bewertet.

der Stadt Herne und der Nachbarkommune Bochum nicht gegeben. Zudem wirken naturräumliche und städtebauliche Barrieren wie die Bundesautobahn A 43 sowie diverse Gleisanlagen limitierend auf die Ausdehnung des abgegrenzten Untersuchungsraumes.

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche, beide innerhalb der Stadt Herne (ZVB NVZ Eickel, ZVB NVZ Holsterhausen).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

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.

Stadt + Handel sind keine diesbezüglich zu berücksichtigenden Marktveränderungen im Untersuchungsraum bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), drei Supermärkte und ein SB-Warenhaus zu verorten. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Getränkemarkt arrondiert.

Insgesamt befinden sich sieben der dreizehn vorgenannten Betriebe innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Im Segment der Lebensmitteldiscounter (=systemgleiche/-eigene Wettbewerber des Planvorhabens) sind im Untersuchungsraum die Betreiber ALDI Nord (2 x), Netto (3 x), LIDL (Planvorhaben), Penny und Norma vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m² und rd. 1.450 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt rd. 860 m².

Mit EDEKA, REWE und einem Frischemarkt sind insgesamt drei Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum verortet. Die Märkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 550 m² und rd. 1.900 m², bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.370 m² auf.

Weiterhin befindet sich mit real ein SB-Warenhaus im Untersuchungsraum, welches ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot auf über 7.000 m² GVKF offeriert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von rd. 0,61 m² VKF NuG/EW¹² im Untersuchungsraum als hoch zu bewerten. Diese relativ hohe Kennzahl ist insbesondere auf das SB-Warenhaus real am Rande des Untersuchungsraumes zurückzuführen (Hannibal Center in Bochum). Der im Untersuchungsraum gelegene Teilbereich der Stadt Herne weist mit einem Wert von rd. 0,32 m² VKF NuG/EW eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung auf.

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

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

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	VKF in Mio. Euro
Herne*	ZVB NVZ Eickel	2.900	14,5
	ZVB NVZ Holsterhausen	3.600	18,5
	sonstige Lage**	2.300	11,1
Bochum*	sonstige Lage	5.400	26,4
Gesamt***		14.100	70,5

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung: Stadt + Handel 05/2017 sowie Aktualisierung 12/2019 und Desk-Research; Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Teilbereiche der Kommune (s. Kapitel 4.2);

** inkl. Bestandmarkt LIDL (Planvorhaben);

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

In Herne (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festzustellen.

Insbesondere der ZVB Holsterhausen ist seit der Verlagerung des ALDI Nord-Marktes von der Ackerstraße an die Dorstener Straße und der damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Nord als angebotsstarker Wettbewerbsstandort für das Planvorhaben LIDL zu bewerten.

¹² **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

4.4 Nachfrageanalyse

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 92 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 69,3 Mio. Euro im Untersuchungsraum.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel
Herne*	29.120	66,5
Bochum*	1.265	2,8
Gesamt**	30.385	69,3

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2020; Werte gerundet;

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

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹³ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell im Untersuchungsraum – bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 102 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 115. Die vorhandenen Angebotsstrukturen binden somit aktuell auch Kaufkraftpotenziale, von außerhalb des Untersuchungsraumes. Dies lässt sich u. a. mit dem Zuschnitt des Untersuchungsraumes sowie den im Untersuchungsraum verorteten Angebotsstrukturen (u. a. SB-Warenhaus mit einem umfangreichen Einzugsgebiet) begründen. Dies gilt insbesondere, da sich einige Anbieter (u.a. das SB-Warenhaus real) in Randbereichen des abgegrenzten Untersuchungsraumes befinden.

¹³ 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.

Im vorliegenden Fall ist die unmittelbare Nähe zur Hibernia-Schule in Herne anzumerken und die daraus resultierenden zusätzlichen Kaufkraftzuflüsse im Ortsteil. Der Anteil an Schülern/Mitarbeiter der Schule wurde durch Stadt + Handel im Zuge einer Kundenherkunftsbefragung ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Personen dieser Gruppe per Hauptwohnsitz im Untersuchungsraum gemeldet sind und somit nicht in dem obenstehenden Kaufkraftpotenzial berücksichtigt sind. Dieser Personenkreis induziert somit ein zusätzliches Kaufkraftvolumen, welches den Bestandsbetrieben zu Gute kommt.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 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. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Entwicklung in der Stadt Herne von Interesse, da absehbar ein Großteil der Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Herne umverteilt wird und die Kommune einen Großteil des Untersuchungsraumes ausmacht.

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 erwähnt, ist für die Stadt Herne mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,4 % zu rechnen. Für die Stadt Bochum wird eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,3 % bis Ende 2023 prognostiziert. Für den Untersuchungsraum lässt sich eine negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,4 % ableiten.¹⁴

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. 3,5 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 3,1 % bzw. rd. 2,2 Mio. Euro auf rd. 71,5 Mio. Euro.

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

¹⁴ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

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

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. 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.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf den Masterplan Herne 2019 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB NVZ Eickel (Herne)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Eickel	
Lage	
Verortung	Statistischer Bezirk Eickel-Kern
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>	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● Kurzfristiger Bedarf ● Mittelfristiger Bedarf ● Langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ < 100 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ≥ 4.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ ZVB-Abgrenzung nach MP 2012 <p>Administrative Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Stadtteil ▭ Kommune <p>0 50 100 m</p> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div> <p>Quelle: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), S. 43.</p>

Quelle: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), S. 43-44.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB NVZ Holsterhausen (Herne)

Zentraler Versorgungsbereich 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. Seit seiner Erweiterung erstreckt sich das Zentrum zusätzlich vom Kreuzungsbereich Bielefelder Straße/Herforder Straße aus südlich der Bielefelder Straße entlang bis zum Nahversorgungspool westlich der Dorstener Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet.
rel. Magnetbetriebe	ALDI Nord, Penny, REWE
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“ sowie „Herforder Straße“ im nördlichen und westlichen Teil des Nahversorgungszentrums.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Bielefelder Straße sowie entlang der Herforder Straße organisiert. Westlich der Dorstener Straße befindet sich zudem ein dem Zentrum zugehöriger Versorgungspool.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● Kurzfristiger Bedarf ● Mittelfristiger Bedarf ● Langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ < 100 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ≥ 4.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ ZVB-Abgrenzung nach MP 2018 ▭ ZVB-Abgrenzung nach MP 2012 <p>Administrative Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Stadtteil ▭ Kommune </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div> <p>Quelle: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), S. 48.</p>

Quelle: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019), S. 47-48.

4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

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

- Der Vorhabenstandort befindet sich im statistischen Bezirk Gartenstadt im Herner Stadtteil Eickel in der südwestlichen Kernstadt von Herne an der Holsterhauser Straße. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist im Norden, Osten und Westen überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, im Süden grenzen Parkplatzflächen an den Vorhabenstandort an. Südöstlich grenzt die Hibernia-Schule an den Vorhabenstandort an. Der Vorhabenstandort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage.
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Holsterhauser Straße (L657) gegeben, welche eine gute innerstädtische Erreichbarkeit herstellt und den Vorhabenstandort mit den anderen Stadtteilen verbindet.
- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestellen Hiberniaschule in rd. 100 m östlicher und Fliederweg in rd. 100 m westlicher fußläufiger Entfernung sichergestellt. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist als gut zu bewerten.
- Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), drei Supermärkte und ein SB-Warenhaus zu verorten. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Getränkemarkt arrondiert.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 115. Die vorhandenen Angebotsstrukturen binden somit aktuell auch Kaufkraftpotenziale, von außerhalb des Untersuchungsraumes. Dies lässt sich u. a. mit dem Zuschnitt des Untersuchungsraumes sowie den dort verorteten Angebotsstrukturen (u. a. SB-Warenhaus mit einem umfangreichen Einzugsgebiet) begründen. Dies gilt insbesondere, da sich einige Anbieter (u.a. das SB-Warenhaus real) in Randbereichen (auch außerhalb der Stadt Herne) des abgegrenzten Untersuchungsraumes befinden.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2023) ergibt sich für den Untersuchungsraum eine positive Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,1 % bzw. rd. 2,2 Mio. Euro auf rd. 71,5 Mio. Euro.
- Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen ist relevant: sieben der insgesamt elf strukturprägenden Wettbewerber (ohne Planvorhaben, ohne Getränkemarkt) sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem die systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmitteldiscounter, ergeben.

5 Marktposition des Vorhabens

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

5.1 Einzugsgebiet

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

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

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

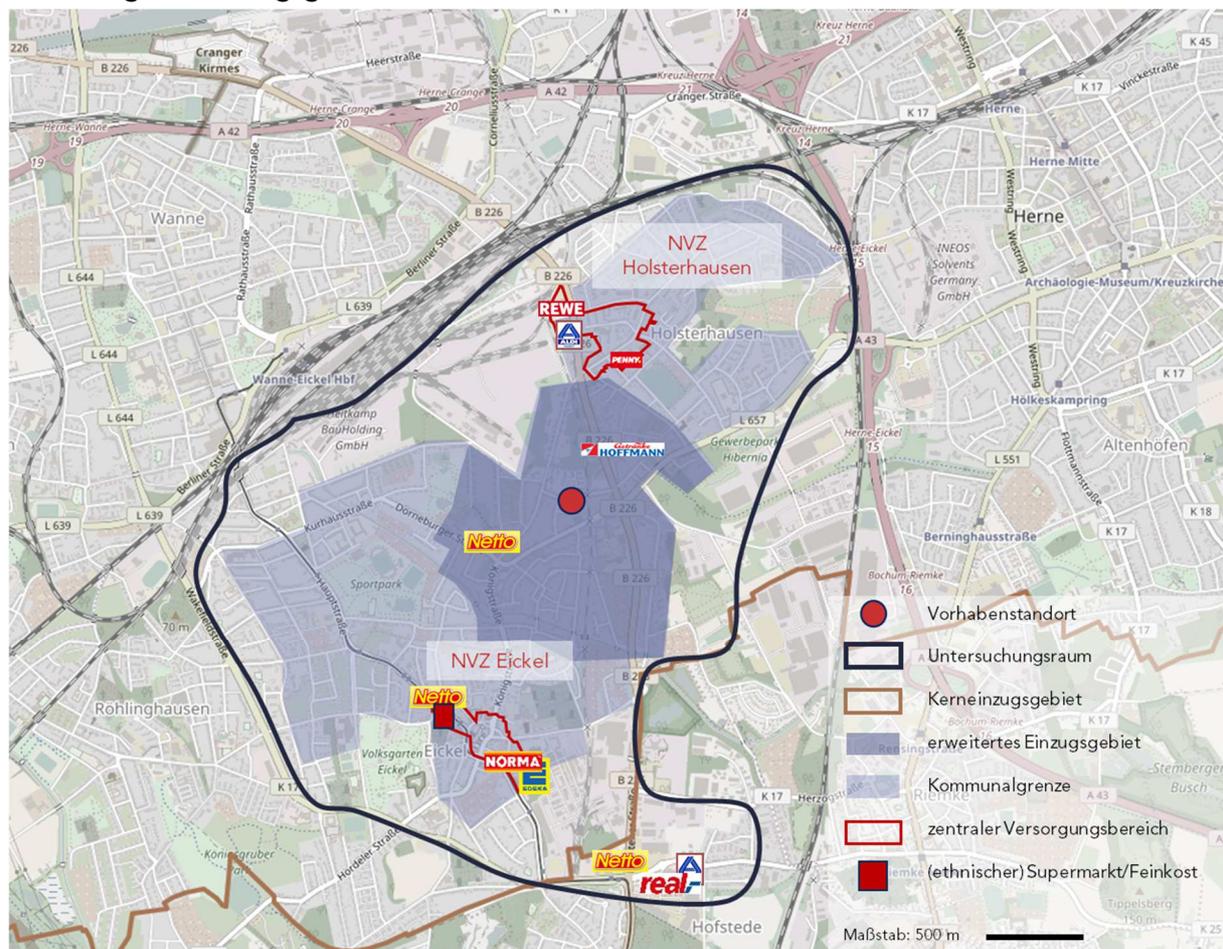
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die unmittelbar anschließenden fußläufig erreichbaren Wohngebiete. Das Kerneinzugsgebiet umfasst dabei im Wesentlichen die Siedlungsstrukturen nördlich des Planvorhabens bis hin zur Kreuzung Bielefelder Straße B 226. Östlich der B 226 werden die Siedlungsstrukturen südlich des Schwalbenwegs bzw. der östlichen Holsterhauser Straße und die Siedlungsstrukturen um die Dorstener Straße inkludiert. Die südliche Grenze des Kerneinzugsgebiets verläuft entlang des Dahlienwegs. Westlich endet das Kerneinzugsgebiet entlang der Linie Kastanienallee.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus insbesondere Teile der statistischen Bezirke Wanne Süd und Eickel-Kern und endet in westlicher Richtung an der Straße „Eickeler Bruch“. Im Südwesten wird auch der ZVB NVZ Eickel inkludiert. Im Nordosten umfasst das

erweiterte Einzugsgebiet auch den statistischen Bezirk Holsterhausen sowie den ZVB NVZ Holsterhausen. Richtung Nordosten und Südwesten ist aufgrund der ausgeprägten Angebotsstrukturen mit einer stark abnehmenden Marktdurchdringung zu rechnen.

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

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens¹⁵



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 04-06/2017 und Aktualisierung 12/2019 sowie durch Desk-Research; Abgrenzung ZVB: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

¹⁵ Eine Kundenherkunftsbefragung durch Stadt + Handel hat ergeben, dass rd. 50 % der Kunden außerhalb des Kerneinzugsgebiets wohnhaft sind, was die vorgenommenen Ausweitung des Einzugsgebietes im Vergleich zum Verträglichkeitsgutachten 2015 erklärt. Zudem liegen Stadt + Handel Auswertungen des Betreibers LIDL zum Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes vor, welche in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ebenfalls berücksichtigt wurden.

5.2 Umsatzschätzung für den Bestandsmarkt

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers LIDL beträgt rd. 7.400 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 898 m² ¹⁶.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL ableiten.

Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 92; vgl. IfH 2019).
- Südlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Hibernia-Schule, wodurch mit Streukunden zu rechnen ist.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des LIDL-Bestandsmarktes herrscht ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 8 % zum Bundesdurchschnitt), was ein Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL in Deutschland erwarten lässt. Leicht positiv wirkt sich die nahegelegene Schule aus.



Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,61 m² VKF NuG/EW)¹⁷.
- Durch die kürzlich erfolgte Verlagerung eines ALDI Nord-Marktes an die Dorstener Straße und der damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung des Marktes ist von nennenswerten Umsatzumverteilungen für den Bestandsbetrieb LIDL und einer damit einhergehenden deutlichen Wettbewerbsverschärfung für den LIDL-Markt auszugehen.

¹⁶ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Hahn Retail Estate Report 2019/2020.

¹⁷ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Der Untersuchungsraum verfügt derzeit über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Angesichts des vorhandenen Wettbewerbsdrucks im Segment Lebensmitteldiscount ist von einem Absinken der Flächenproduktivität des LIDL-Marktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität von LIDL-Märkten auszugehen. Dies gilt insbesondere angesichts der kürzlich erfolgten Verlagerung des ALDI Nord-Marktes an die Dorstener Straße.



Standortspezifischen Rahmenbedingungen

- Der Standort des Planvorhabens weist eine sehr gute MIV- und eine gute ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Markt weist angesichts seiner solitären Lage keine nennenswerten Agglomerations- oder Kopplungsvorteile auf.
- Der Markt profitiert aktuell von einer vergleichsweise hohen Mantelbevölkerung und seiner guten Erreichbarkeit.
- Der Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Der Bestandsmarkt verfügt über eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung.

Eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung entspricht grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts fehlender nennenswerter Kopplungsbeziehungen am Standort weist der Standort aus fachgutachterlicher Sicht keine für LIDL-Märkte besonderen Standortvorteile auf, die ein Ansteigen der durchschnittlichen Flächenproduktivität plausibilisieren können.



Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der **Bestandsbetrieb LIDL** eine Flächenproduktivität erzielen wird, die unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 7.000 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 284 m² Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- 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 (nahezu) gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Das Planvorhaben verfügt nach der projektierten Erweiterung über eine für den Betreiber LIDL deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.
- Im Herner Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).
- 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 projektierte LIDL-Markt eine Flächenproduktivität i. H. v. rd. 6.700 Euro/m² VKF erzielen wird, die somit unterhalb des Durchschnittswertes des Betreibers liegt (Moderate Case). Im Sinne eines rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von 7.000 Euro/m² VKF pro Jahr zu Grunde gelegt.

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

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatz- differenz in Mio. Euro p. a.**
	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel	7.000	6,7	6.700	8,0 - 8,3	+ 1,2 - 1,6
Drogeriewaren		0,8	-	~ 1,0	+ ~ 0,2
Sonstige Sortimente		0,8	7.000	~ 1,0	+ ~ 0,2
Gesamtvorhaben*	-	8,4	-	9,9 - 10,4	+ 1,5 - 2,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Retail Estate Report 2019/2020; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Annahmen und Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 9,9 - 10,4 Mio. Euro prognostiziert. Rund 8,0 - 8,3 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 1,2 - 1,6 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 1,0 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,2 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 1,0 Mio. Euro (+ rd. 0,2 Mio. Euro) des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

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

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

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Masterplan Herne 2019

Gemäß Masterplan Herne 2019 werden in Bezug auf die Nahversorgung und den hier relevanten Prüfgegenstand (LIDL) folgende Ziele verfolgt (Stadt + Handel 2019; S. 58):

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

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

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

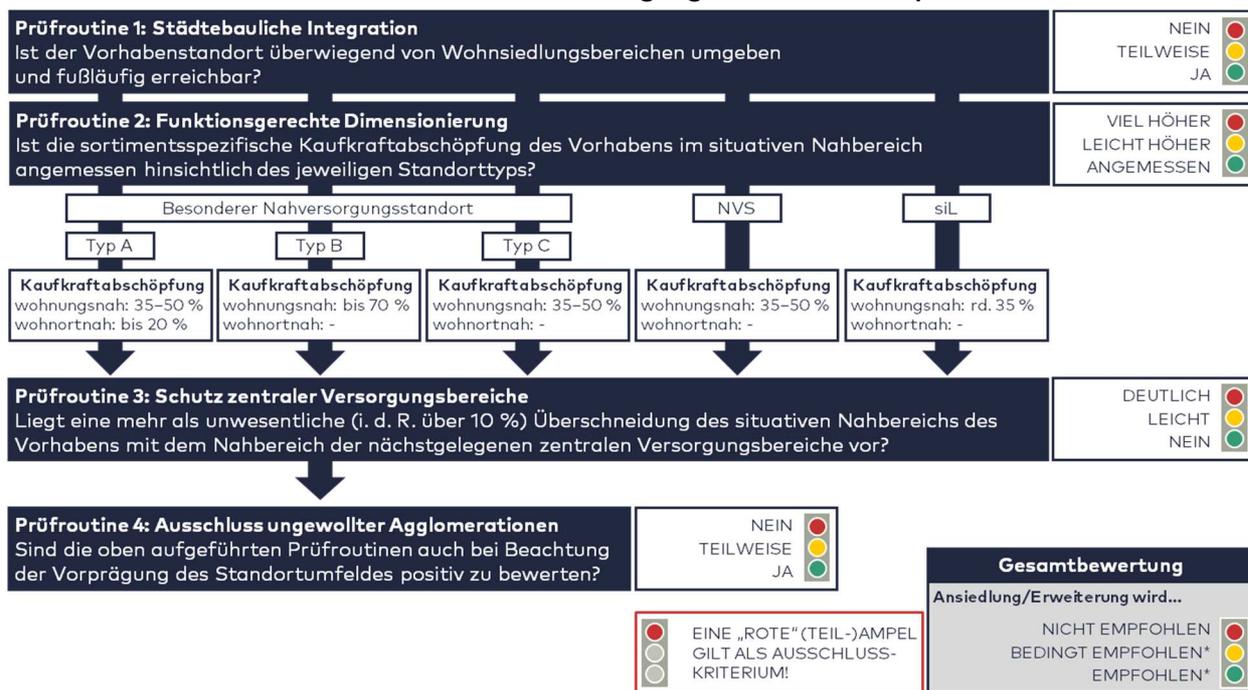
- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte.
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes).
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen entstehen könnten.

- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben.

Somit wird eine Entwicklung von Nahversorgungsangeboten (nachgeordnet) auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen, sofern sich diese in städtebaulich integrierten Lagen befinden und hierdurch keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung zu erwarten sind. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahe Angebot entwickelt werden soll.

Im Masterplan Herne 2019 wird der Standort des LIDL-Marktes an der Holsterhauser Straße 59 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist dabei das folgende Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben anzuwenden:

Abbildung 3: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment



Quelle: Stadt + Handel 2019, S. 75.

6.1.1 Nachweis der städtebaulichen Integration (1. Prüfroutine)

Gemäß Nahversorgungsprüfschema ist eine Konformität zur 1. Prüfroutine gegeben, wenn der Vorhabenstandort vorwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist bzw. ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu diesen Bereichen besteht. Das bedeutet, dass der Vorhabenstandort von mindestens zwei, besser drei Seiten und mehr von Wohnbebauung

umgeben sein sollte. Zusätzlich sollte eine fußläufige Anbindung zu den umgebenden Wohnsiedlungsbereichen vorhanden sein (Fußwege, Querungshilfen bei stark befahrenen Straßen, keine naturräumlichen oder städtebaulichen Barrieren) (vgl. Stadt + Handel 2019: S. 75).

Bezüglich der Einordnung des in Rede stehenden LIDL-Standortes nach Prüfroutine 1 des Prüfschemas lässt sich folgendes feststellen:

Der zu prüfende Standort ist auf vier Seiten von Wohnbebauung umgeben. Südöstlich des Standortes befindet sich die Hibernia-Schule. In rd. 200 m östlich des LIDL-Standortes befinden sich Fußgängerampeln als Querungshilfen über die Holsterhauser Straße für die angrenzenden Wohnsiedlungen. Der LIDL-Standort ist zudem durch Fußwegverbindungen aus den angrenzenden Wohnsiedlungen zu erreichen.

Der Prüfstandort ist in die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche eingebettet und wird gemäß Masterplan Herne 2019 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Demnach wird die 1. Prüfroutine erfüllt.



6.1.2 Funktionsgerechte Dimensionierung (2. Prüfroutine)

Gemäß des Nahversorgungsprüfschemas ist vom Prüfstandort ausgehend ein wesentlicher Teil des Umsatzes aus dem situativen Nahbereich abzuschöpfen. Dieser Fall ist aus fachgutachterlicher Sicht vorhanden, wenn die Umsatzerwartung des jeweiligen Standorttyps einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet. Grund hierfür ist die Verteilung der Versorgungseinkäufe auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen. Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Bestandteil zur Optimierung und Sicherung der Nahversorgungssituation. Angesichts dessen, ist eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % durchaus als angemessen zu bewerten (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 76). Bei dem Prüfstandort in der Holsterhauser Straße 59 handelt es sich um einen solchen ausgewiesenen Nahversorgungsstandort.

Nahbereichsabgrenzung

Für die Einordnung einer möglichen Erweiterung des LIDL-Marktes in das Prüfschema ist es erforderlich, den situativen Nahbereich des zu prüfenden Standorts zu bestimmen.

Für die Bestimmung des Nahbereiches wird gemäß Masterplan Herne 2019 als erster Anhaltswert eine Gehzeit von rd. 10 Minuten herangezogen. Der Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung siedlungsräumlicher, städtebaulicher, wettbewerblicher und naturräumlicher Gegebenheiten/Besonderheiten vorhabenspezifisch anzupassen.

Die Analyse und Bewertung erfolgt im vorliegenden Fall auf Basis einer situativen Abgrenzung (drei Zonen) um u.a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des Planvorhabens sowie den Einfluss anderer Wettbewerber für Teile dieser Bereiche abzubilden.

Zone I umfasst dabei die Siedlungsstrukturen nördlich des Planvorhabens bis auf Höhe der Brücke an der Bielefelder Straße resp. bis südlich des Getränke Hoffmann-Marktes. Östlich der B 226 werden die Siedlungsstrukturen südlich des Schwalbenwegs bzw. der östlichen Holsterhauser Straße und die Siedlungsstrukturen um die Dorstener Straße inkludiert. Die südliche Grenze der Zone I verläuft entlang des Dahlienwegs. Westlich wird die Zone I durch den nahegelegenen Netto-Markt östlich der Ravensberger Straße und des Veilchenwegs begrenzt. Insbesondere in nördlicher und westlicher Richtung wird die Zone I durch die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber auf deutlich unter 1.000 m resp. 10 Minuten fußläufige Entfernung limitiert. Im Süden bilden die Anbieter im ZVB NVZ Eickel die nächstgelegenen Wettbewerber, welche sich in deutlich höherer Entfernung befinden, sodass sich die Zone I des Einzugsgebietes bis auf eine Entfernung von rd. 10 Gehminuten erstreckt. Innerhalb der Zone I ist kein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet.

Aufgrund der hohen Nahversorgungsbedeutung als nächstgelegener strukturprägender Lebensmittelmarkt für diese Siedlungsgebiete ist aus fachgutachterlicher Sicht für Zone I eine Kaufkraftabschöpfung von 50 % als angemessen zu bewerten.

Unmittelbar westlich an Zone I schließt sich Zone II an, welche im Westen durch den Dornburger Park begrenzt wird. Im Norden stellt die Kastanienallee die Grenze dar, in südlicher Richtung werden die in rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung befindlichen Siedlungsstrukturen um den Dahlienweg inkludiert. Aus diesen Bereichen ist eine gute fußläufige wie verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort gegeben, sodass dieser eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Zone II einnimmt, wenngleich der nahegelegene Netto-Markt eine gewisse Barrierewirkung entfaltet. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung der Zone II ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

In Zone II ist aufgrund des vorhandenen strukturprägenden Wettbewerbers Netto eine im Verhältnis zu Zone I geringere Abschöpfungsquote von 40 % als situativ angemessen zu bewerten.

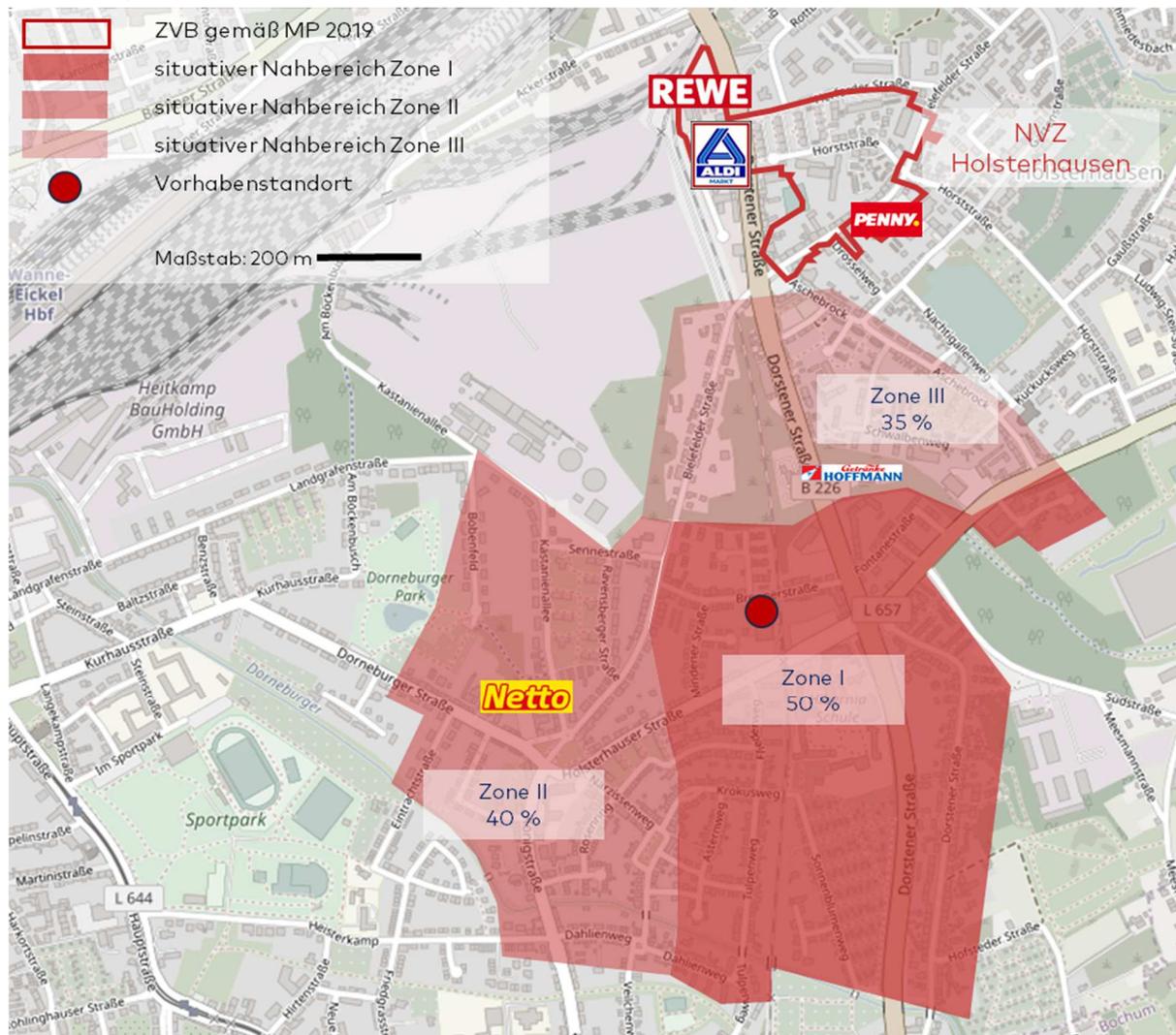
Zone III schließt sich nordöstlich an Zone I an und umfasst die Siedlungsgebiete der nördlichen Bielefelder Straße, sowie zwischen der Straße Aschebrock und der Dorstener Straße. Die Zone III wird dabei insbesondere durch die Siedlungsränder im Westen, die Wettbewerbsstrukturen im ZVB NVZ Holsterhausen sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitiert. Die weiter nördlich und östlich gelegenen Siedlungsgebiete werden angesichts ihrer räumlichen Entfernung sowie ihrer guten Anbindung an den nahegelegenen ZVB nicht in den Nahbereich des Planvorhabens inkludiert.

Aufgrund der Nähe zu den im ZVB NVZ Holsterhausen befindlichen Wettbewerbern ALDI Nord, REWE und Penny ist eine nochmals geringere Abschöpfungsquote von 35 % als situativ angemessen zu bewerten. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der dem ZVB NVZ Holsterhausen zugewiesenen Versorgungsfunktion (vgl. auch Abbildung 6).

Eine weitere Ausdehnung des situativen Nahbereiches und/oder die Annahme höherer Abschöpfungsquoten in den jeweiligen Zonen des situativen Nahbereiches sind angesichts der räumlichen Nähe zu den nächstgelegenen Lebensmitteldiscountern Netto, Penny und insbesondere ALDI Nord, sowie angesichts der deutlichen Aufwertung und Stärkung der Strahlkraft und Versorgungsfunktion des ZVB NVZ Holsterhausen nicht gegeben.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des situativen Nahbereichs des Vorhabenstandortes (in drei Zonen) auf.

Abbildung 5: Situativer Nahbereich des Planvorhabens an der Holsterhauser Straße 59



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017; Aktualisierung 12/2019 sowie durch Desktop-Research; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019).

Die im Nahbereich des Prüfstandortes ermittelte Kaufkraft pro Kopf im Bereich Nahrung- und Genussmittel beträgt – bezogen auf einen Prognosezeitraum bis zur vollständigen

Marktreife des Vorhabens Ende 2023 – im Durchschnitt 2.350 Euro pro Jahr pro Einwohner¹⁸. Bei einer Anzahl von insgesamt etwa 6.690 Einwohnern¹⁹ im Nahbereich und unter Berücksichtigung der oben benannten Abschöpfungsquoten in den jeweiligen Zonen ergibt sich eine rechnerisch abzuschöpfende Kaufkraft für das in Rede stehende Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6,8 Mio. Euro pro Jahr.

Die im Prüfschema benannten Abschöpfungsquoten sind dabei gemäß Masterplan Herne 2019 zunächst als Anhaltswerte zu verstehen:

„Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“).“ (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 78).

Eine Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte bedeutet eine rechnerische Abschöpfung in Zone I von bis zu 60 %, in Zone II bis zu 50 % und Zone III bis zu 45 %. In dieser Annahme ergibt sich eine rechnerisch abzuschöpfende Kaufkraft für das in Rede stehende Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 8,4 Mio. Euro pro Jahr. Dies entspricht einer rechnerisch möglichen GVKF für den **LIDL-Markt von rd. 1.500 m² (im Worst Case-Ansatz) - 1.600 m² (im Moderate Case-Ansatz)**.

In der projektierten Größenordnung von 1.484 m² GVKF ist somit eine Abschöpfungsquote im situativen Nahbereich festzustellen, welche im Sinne des Masterplan Herne 2019 als „leicht höher“ und somit mit einer „gelben Ampel“ zu bewerten ist (< 10 % je Zone).

Aus fachgutachterlicher Sicht gilt es diesen Sachverhalt durch die Stadt Herne abzuwägen. Dabei sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Das Planvorhaben LIDL ist in den bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Herne bereits etabliert. Der Vorhabenstandort ist gem. Masterplan Herne 2019 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Es handelt sich somit nicht um eine unkontrollierte Neuansiedlung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, sondern um die Bestandssicherung eines Betriebes mit ausgewiesener Versorgungsfunktion.
- Die marktgerechte Anpassung des LIDL-Marktes ist insbesondere vor dem Hintergrund des verstärkten Wettbewerbsdrucks durch die Verlagerung eines ALDI Marktes an die Dorstener Straße erforderlich für eine langfristige Standortsicherung des LIDL-Marktes.

¹⁸ Eigene Berechnungen auf Basis IFH 2019.

¹⁹ Prognose Ende 2023. Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene der GFK 2019 und IT.NRW (zum 01.01.2024).

- Von dem Vorhaben gehen nachweislich keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die integrierten Nahversorgungsstrukturen in Herne aus.
- Durch das Vorhaben wird jedoch der Wettbewerbsdruck auf den ebenfalls als Nahversorgungsstandort ausgewiesenen Netto-Markt merklich erhöht. Eine Marktaufgabe des Netto-Marktes ist jedoch nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3).
- Gleichzeitig wird das Entwicklungspotenzial für die im Untersuchungsraum vorhandenen Wettbewerber oder eine Neuansiedlung eines weiteren Anbieters im näheren Umfeld durch das Planvorhaben eingeschränkt. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass diesbezüglich derzeit keine konkreten Planungen bestehen.

In der angedachten Größenordnung von 1.484 m² GVKF ist gemäß Masterplan Herne 2019 eine leicht höhere Abschöpfungsquote im situativen Nahbereich festzustellen (< 10 %-Punkte).

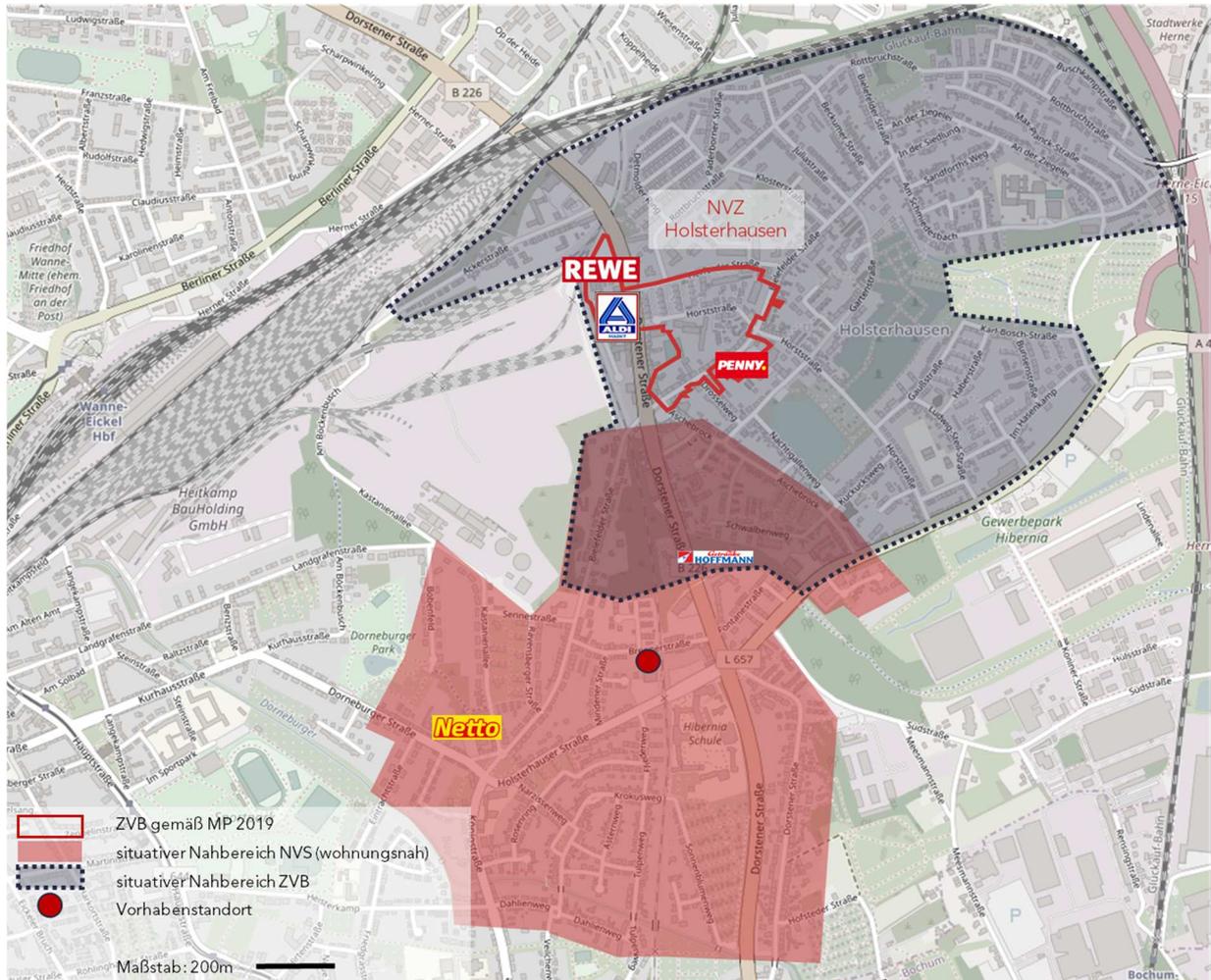
Aus fachgutachterlicher Sicht ist eine projektierte Gesamtverkaufsfläche von 1.484 m² vor dem Hintergrund der als verträglich zu bewertenden Auswirkungen und der gegebenen Standortrahmenbedingungen als noch konform zum Prüfschema des Masterplan Herne 2019 zu bewerten.



6.1.3 Schutz zentraler Versorgungsbereiche (3. Prüfroutine)

Laut den Zielen zur Nahversorgung im Masterplan Herne 2019 sind die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und vor Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen oder auch Erweiterungen von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entstehen könnten, zu schützen. Daher soll sich der situative Nahbereich des Prüfstandortes nicht mehr als unwesentlich mit dem situativen Nahbereich des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches überschneiden. Bei einer Überschneidung von bis zu 10 % ist keine wesentliche Überschneidung festzustellen.

Abbildung 6: Darstellung der Überschneidung der Nahbereiche



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 04-06/2017; Aktualisierung 12/2019 sowie durch Desktop-Research; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019).

Unter Berücksichtigung des situativen Nahbereichs des zu prüfenden Standorts sind Überschneidungen von rd. 15 % der Einwohnerzahl mit dem Nahbereich des NVZ Holsterhausen (s. Abbildung 6 und Tabelle 7). Laut Masterplan Herne 2019 gilt eine Überschneidung von bis zu 20 % als nicht mehr angemessen. Im vorliegenden Fall ist die Überschneidung mit dem ZVB als „leichte Überschneidung“ zu werten und muss folglich mit einer Abwertung im Ampelsystem (gelbe Ampel) berücksichtigt werden (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 79).

Tabelle 7: Überschneidung des Nahbereiches mit dem vom ZVB NVZ Holsterhausen

	Zu versorgendes Gebiet des ZVB NVZ Holsterhausen
Einwohner (Ende 2023) im zu versorgenden Gebiet des ZVB NVZ Holsterhausen	rd. 8.700
Einwohner im Überschneidungsbereich	rd. 1.300
Anteil in %	rd. 15 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einwohnerzahlen auf Straßenabschnitts-Ebene der GFK 2019; Einwohnerzahlen auf 50 gerundet.

Trotz der Überschneidung von 15 % kann eine bedingt konzeptkonforme Überschneidung der Nahbereiche des zu prüfenden Standortes und des ZVB NVZ Holsterhausen konstatiert werden. Dies begründet sich insbesondere angesichts der wichtigen Versorgungsfunktion für die westlich und südlich vom Prüfstandort gelegenen Siedlungsgebiete. Ergänzend handelt es sich um einen ausgewiesenen Nahversorgungsstandort, welcher im Nahversorgungsgefüge bereits etabliert ist (Erweiterungsvorhaben).

Angesichts der etwas deutlicheren Entfernung zum südwestlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich NVZ Eickel, dessen Ausrichtung auf die statistischen Bezirke Eickel-Kern und Hannover und unter Berücksichtigung der Strahlkraft der dortigen Wettbewerbsstrukturen, ist für den ZVB NVZ Eickel von einer geringeren Überschneidung des zu versorgenden Gebietes mit dem Nahbereich des in Rede stehenden Prüfstandortes auszugehen. In diesem Zusammenhang ist eine Konformität zum Prüfschritt 3 gegeben.

In der Zusammenschau ist die angestrebte Erweiterung des LIDL-Marktes am Prüfstandort folglich zur dritten Prüfroutine des Nahversorgungsprüfschema noch konform.

Für die dritte Prüfroutine kann angesichts der leichten Überschreitung der 10 %-Marke eine bedingte Konformität zum Prüfschema attestiert werden. Dies gilt insbesondere angesichts der wichtigen Versorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsgebiete.



6.1.4 Ausschluss ungewollter Agglomerationen (4. Prüfroutine)

Bei dem zu untersuchendem Prüfstandort handelt es sich nicht um einen Einzelhandelsagglomeration. Etwaige Ansiedlungen z.B. hinsichtlich eines Standortverbundes aus Lebensmitteldiscounter und Supermarkt oder Drogeriefachmarkt sind am Prüfstandort aktuell nicht vorgesehen.

Die vierte Prüfroutine ist für den zu prüfenden Standort nicht untersuchungsrelevant.

6.1.5 Fazit/Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

1. Prüfroutine

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



2. Prüfroutine

In der angedachten Größenordnung von 1.484 m² GVKF ist gemäß Masterplan Herne 2019 eine leicht höhere Abschöpfungsquote im situativen Nahbereich (< 10 %-Punkte je Zone) festzustellen. Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen stellt dies kein eindeutiges Ausschlusskriterium hinsichtlich der Konformität zur Prüfroutine 2 dar.

Inwieweit für den Standortbereich eine höhere Abschöpfungsquote begründbar ist, gilt es vonseiten der Stadt Herne im Zuge des Planverfahrens abzuwägen. Aus fachgutachterlicher Sicht ist eine projektierte Gesamtverkaufsfläche von 1.484 m² vor dem Hintergrund der noch als verträglich zu bewertenden Auswirkungen und der gegebenen Standortrahmenbedingungen als noch konform zum Prüfschema des Masterplan Herne 2019 zu bewerten.



3. Prüfroutine

Für die dritte Prüfroutine kann angesichts der leichten Überschreitung der 10 %-Marke eine bedingte Konformität zum Prüfschema attestiert werden. Dies gilt insbesondere angesichts der wichtigen Versorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsgebiete.



Die 4. Prüfroutine ist für den zu prüfenden Standort nicht untersuchungsrelevant.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurde die projektierte Gesamtverkaufsfläche von 1.484 m² zugrunde gelegt.

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 aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kom-mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Um-sätze	Umsatzumvertei-lung		Umsatz-progno-se	Umsatzumvertei-lung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herne	ZVB NVZ Eickel	14,5	0,2 - 0,3	1 - 2	15,0	0,2 - 0,3	1 - 2
	ZVB NVZ Holsterhausen	18,5	0,5 - 0,7	3 - 4	19,1	0,5 - 0,7	3 - 4
	sonstige Lagen*	4,4	0,2 - 0,3	5 - 7	4,5	0,2 - 0,3	5 - 6
Bochum	sonstige Lagen	26,4	0,1 - 0,2	~ 1	27,2	0,1 - 0,2	~ 1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		0,1 - 0,2					
Gesamt**		63,8	1,2 - 1,6	-	65,8	1,2 - 1,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung: Stadt + Handel 05/2017 sowie Aktualisierung 12/2019 sowie Desk-Research; Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsmarkt LIDL (Planvorhaben);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,2 - 1,6 Mio. Euro, davon rd. 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen

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

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Eickel in Herne

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB NVZ Eickel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere die Discounter Penny und Netto sowie nachgelagert die Vollsortimenter Edeka sowie den Frischemarkt 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 in Herne

Durch das Planvorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungen auf den ZVB NVZ Holsterhausen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,5 - 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 %. Diese werden – aufgrund des ähnlichen Betriebstyps sowie der räumlichen Nähe zum Planvorhaben – insbesondere die dort ansässigen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und Penny, sowie nachgelagert den Lebensmittelvollsortimenter REWE tangieren. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

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

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

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Herne (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Herne, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 %. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Netto-Markt an der Dorneburger Straße tangieren. Der Markt stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen systemgleichen Lebensmitteldiscounter dar und weist daher nennenswerte Überschneidungen seines Einzugsgebietes mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf.

Angesichts, der einzelbetrieblich als gering bis noch moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen des Netto-Marktes oder weiterer relevanter Wettbewerber in sonstigen Lagen in Herne zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in Herne** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Bochum (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bochum, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1%. Diese werden insbesondere die Anbieter am angebotsstarken Standortbereich „Hannibal-Center“ tangieren. Angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **sonstigen Lagen in Bochum** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

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

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (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 Regionalplan der Bezirksregierung in Arnsberg weist in der zeichnerischen Darstellung den Prüfstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Bezirksregierung Arnsberg – Regionalplan Arnsberg; Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen 2011, Blatt 1).

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

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

- Im Sinne von „6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:

- „eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer **wohnnahen Versorgung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Dabei ist unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung (*OVG NRW, Urteil vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE*) folgendes zu berücksichtigen:

„Ausnahmen für großflächigen Einzelhandel kann es nur dann geben, wenn unter anderem eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Diese Gründe [...] erfassen nicht den Fall, dass der zentrale Versorgungsbereich so weit entfernt ist, dass er eine wohnnaher Versorgung im maßgeblichen Bereich nicht gewährleisten kann.“²⁰

Der Prüfstandort befindet sich außerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort. Eine Integration bzw. Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist absehbar nicht gegeben.

In diesem Zusammenhang werden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung nachfolgend ggf. vorhandene Potenzialflächen in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit für das in Rede stehende Vorhaben geprüft.

Die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche NVZ Eickel und NVZ Holsterhausen weisen gem. Masterplan Herne 2019, nach fachgutachterlicher Einschätzung und nach Rückkopplung mit der Stadt Herne zur Bewertung der Grundstücksverhältnisse und der städtebaulichen Ziele in den zentralen Versorgungsbereichen, keine adäquaten Potenzialflächen²¹ auf. Weitere zentrale Versorgungsbereiche im Herner Stadtgebiet befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bestandsmarkt und keine Neuansiedlung, wodurch die weiter entfernten zentralen Versorgungsbereiche aus städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht irrelevant sind. Dies gilt insbesondere angesichts der nachweislichen Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens für die umliegenden Siedlungsgebiete an seinem aktuellen Standort (s. Kapitel 6.1).

²⁰ Beitrag von Dr. Kai Petra Dreesen (Lenz und Johlen) zum Urteil des *OVG NRW, vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE* in der Immobilienzeitung vom 09.04.2020: Wohnortnahe Versorgung ist kein Grund für ein Sondergebiet.

²¹ Flächen, die nicht langfristig durch andere Nutzungen belegt und nach Größe und Erschließungsmöglichkeit potenziell für die Ansiedlung eines LM-Marktes geeignet sind.

Für das Planvorhaben LIDL steht somit keine geeignete Potenzialfläche innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (im Untersuchungsraum) zur Verfügung.

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist zudem festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß „Herner Sortimentsliste“ als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Das Planvorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage an einem gem. Masterplan Herne 2019 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Markt nimmt aktuell wie perspektivisch eine ergänzende Funktion zu den Bestandsbetrieben im ZVB NVZ Eickel und im ZVB NVZ Holsterhausen, südlich und nördlich des Planvorhabens sowie den weiteren Nahversorgungsstrukturen ein.
- Der in Rede stehende Lebensmittelmarkt würde im Zuge der Vorhabenrealisierung gestärkt werden und eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung erhalten, wodurch die räumliche Nahversorgung mittel- bis langfristig gesichert werden könnte.
- Das Planvorhaben liefert als „Soft“-Discounter aktuell wie perspektivisch einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Nahversorgung im Untersuchungsraum (Betriebstypenmix).
- Das Planvorhaben ist mit seiner projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.484 m² für den abgegrenzten Nahbereich aus fachgutachterlicher Sicht noch als angemessen dimensioniert zu bewerten. Es ist von einer überwiegenden Ausrichtung des Planvorhabens auf die Nahversorgung der Bevölkerung auszugehen.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

- *Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben in der projektierten Dimensionierung von 1.484 m² GVKF keine

wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2019.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG arbeitet an der Optimierung ihres Filialnetzes. In Herne, Holsterhauser Straße 59, ist die Erweiterung des bestehenden Betriebes (1.200 m² GVKF) auf eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 1.484 m² geplant.

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben befindet sich an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort. Es steht den wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des Masterplan Herne 2019 grundsätzlich nicht entgegen, allerdings:
 - erfüllt das Vorhaben mit seiner geprüften Dimensionierung von 1.484 m² GVKF nur bedingt die Prüfroutine 2 des Prüfschemas zur Nahversorgung,
 - kann für die dritte Prüfroutine angesichts der leichten Überschreitung der 10 %-Marke und Unterschreitung der 20 %-Marke eine bedingte Kongruenz zum Prüfschema attestiert werden.
- Diese Bewertung der Prüfschritte 2 und 3 mit einer „gelben Ampel“ gilt es vonseiten der Stadt Herne im weiteren Planverfahren abzuwägen.
- Aus fachgutachterlicher Sicht ist eine projektierte Gesamtverkaufsfläche von 1.484 m² vor dem Hintergrund der als verträglich zu bewertenden Auswirkungen und der gegebenen Standortrahmenbedingungen als noch konform zum Prüfschema des Masterplan Herne 2019 zu bewerten. Dies gilt insbesondere angesichts der fehlenden städtebaulich negativen Auswirkungen (s. u.).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung bzw. Versorgung im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer 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:** Aus fachgutachterlicher Sicht steht für das Planvorhaben keine geeignete Potenzialfläche innerhalb eines ZVB zur Verfügung. Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 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 6.2 und Kapitel 6.3 werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zu den Ausführungen des Masterplan Herne 2019 und zum LEP NRW 2019.

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	7
Abbildung 2:	Lage der Stadt Herne in der Region _____	10
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	12
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	22
Abbildung 5:	Situativer Nahbereich des Planvorhabens an der Holsterhauser Straße 59 _____	31
Abbildung 6:	Darstellung der Überschneidung der Nahbereiche _____	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	8
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel _____ im Untersuchungsraum _____	14
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum _____	15
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB NVZ Eickel (Herne) _____	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB NVZ Holsterhausen (Herne) _____	19
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____	26
Tabelle 7:	Überschneidung des Nahbereiches mit dem vom ZVB NVZ _____ Holsterhausen _____	35
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel _____	38

Literatur und sonstige Quellen

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

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

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

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

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

Sonstige Quellen

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

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