Fokussiert auf die Zukunft von Stadt und Land. Seit 1988.

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines ALDI SÜD Lebensmitteldiscounters in Hamminkeln-Mehrhoog

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:
Gudula Böckenholt
Projektleiterin cima Köln

Köln, 23. Dezember 2020

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 5

2 Methodik 5

3 Standortbeschreibung 6

4 Nachfrageanalyse 9

4.1 Kundeneinzugsgebiet und Einwohner im Nahbereich 9

4.2 Relevante Nachfragesituation im Nahbereich 12

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet 13

4.3.1 Angebotssituation im Einzugsgebiet 13
4.3.2 Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebietes 14
4.3.3 Wettbewerbsübersicht 15

5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse 16

5.1 Methodische Vorbemerkungen 16

5.2 Umsatzprognose des Planvorhabens 18

5.3 Anteil des Umsatzes an der örtlichen Kaufkraft 18

5.4 Prognose der Umsatzumverteilungen im Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ 19

5.5 Bewertung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Folgewirkungen des Planvorhabens 21

5.5.1 Auswirkungen im Einzugsgebiet 21
5.5.2 Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes 21

5.6 Fazit 22

6 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung 22

7 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamminkeln 26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vorhabenstandort Bahnhofstraße / Sperlingstraße	7
Abb. 2:	Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Ortsteils Mehrhoog	7
Abb. 3:	Projektstandort und Standortumfeld	8
Abb. 4:	Objektplanung	8
Abb. 5:	Zu erwartendes Einzugsgebiet des Planvorhabens	9
Abb. 6:	Einwohner im Nahbereich des ALDI SÜD-Marktes (700, 1.000 und 2.500 Meter-Radius)	11
Abb. 7:	Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet / Nahbereich	13
Abb. 8:	Verkaufsflächen und Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsgebiet	15
Abb. 9:	Relevante Wettbewerber im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsgebiet	16
Abb. 10:	Flächenproduktivitäts- und Umsatzerwartung	18
Abb. 11:	Gegenüberstellung von Kaufkraft im Nahbereich und Umsatz des Ansiedlungsobjektes	19
Abb. 12:	Auswirkungsanalyse für das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ (ALDI SÜD Lebensmitteldiscounter)	20

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Bahnhofstraße / Sperlingstraße im Hamminkelner Stadtteil Mehrhoog war bis Ende 2019 ein REWE Supermarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 935 m² etabliert. Der Markt wurde bereits im Jahr 1983 eröffnet und bestand aus einem REWE Supermarkt mit ergänzendem Getränkemarkt, einen Lotto Toto-Geschäft und einer Bäckerei. Der Markt wurde zwischenzeitlich aufgegeben, sodass das Objekt seitdem leer steht. Nun ist geplant, durch Abriss und Neubau am Standort einen ALDI SÜD Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 935 m² zu errichten.

Der Projektstandort liegt etwa 200 Meter westlich des Zentralen Versorgungbereiches Nahversorgungszentrum Mehrhoog und ist gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln zusammen mit dem benachbarten KIK Textildiscounter der Nahversorgungslage Bahnhofstraße / Sperlingstraße zugeordnet; damit kommt ihm eine wichtige Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete bzw. den Ortsteil Mehrhoog zu.

Für den Standort soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel aufgestellt werden. Als Grundlage für die weiteren Planungen ist daher im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Ansiedlung zu prüfen. Dabei sind die landesplanerischen Zielsetzungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Kapitel 6.5 LEP NRW) sowie die im Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln bzw. in der Teil-Überarbeitung[1] definierten Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Da der Markt nicht einem Zentralen Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept zugeordnet ist, ist eine Prüfung der Ausnahmeregel gemäß Ziel 2 LEP NRW (Nahversorgungsstandort) durchzuführen.

Das vorliegende Angebot baut auf einer Auswertung der bislang zur Verfügung gestellten Unterlagen, den vorliegenden Kenntnissen der lokalen Strukturen und den bundesweiten Erfahrungen der cima in der Erstellung von Verträglichkeitsuntersuchungen zur Ansiedlung / Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf.

2 Methodik

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu dem Vorhaben.
- Durchführung einer Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsgebiet des projektierten ALDI SÜD Lebensmitteldiscountmarktes. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das die Mitbewerber einbezieht, die in das erwartete Einzugsgebiet des geplanten Marktes ausstrahlen.

  Die vorliegende Untersuchung basiert auf den Daten der letzten gesamtstädtischen Bestandserhebung aus August 2019, welche die cima im Rahmen der Teil-Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes Hamminkeln durchgeführt und aktuell noch einmal überprüft hat. Relevant für

[1] GMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln, Köln 2015;
cima: Teil-Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes – Markt- und Verträglichkeitsanalyse für den Planstandort am Rathaus; Köln 2019

die vorliegende Untersuchung sind insbesondere die Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe[2] innerhalb der im Untersuchungsraum vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche, dazu zählen das Hauptzentrum Hamminkeln, die Nahversorgungszentren Mehrhoog, Dingden und Brünen; darüber hinaus wurden das Nahversorgungszentrum Rees-Haldern, die Nahversorgungsstandorte Rees-Mehr und Wesel-Flüren sowie weitere außerhalb der ausgewiesenen Zentren gelegene Wettbewerber berücksichtigt. Zur Beurteilung des Planvorhabens wurden ferner in das Untersuchungsgebiet ausstrahlende, projektrelevante Anbieter außerhalb von Hamminkeln (≥ 400 m² Verkaufsfläche) aufgenommen.

- Überprüfung der Nahversorgungsfunktion des projektierten ALDI SÜD Lebensmitteldiscountmarktes und Darstellung des Nahbereiches unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Standortrahmenbedingungen.
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment Lebensmittelmarkt) des Planvorhabens: Zu erwartender Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahe Versorgung.
- Überprüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen sowie dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Hamminkeln.

3 Standortbeschreibung

Der Standort des projektierten ALDI SÜD Lebensmitteldiscountmarktes befindet sich im Ortsteil Mehrhoog, südwestlich des Ortszentrums, im Kreuzungsbereich der Straßen Bahnhofstraße – diese fungiert als Hauptdurchgangsstraße des Ortsteils – und der Wohngebietserschließungsstraße Sperlingstraße (vgl. Abb. 1). Der geplante ALDI SÜD-Markt liegt in direkter Nachbarschaft zu einem KIK-Textildiscountmarkt. Der Standortbereich des ehemaligen REWE-Marktes (mit Getränkemarkt, Bäcker und Lotto Toto-Geschäft) und des KIK wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hamminkeln[3] als Nahversorgungslage definiert. Damit wurden ihm wesentliche Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung zugesprochen, ohne jedoch den Status eines Zentralen Versorgungsbereiches zu erreichen. Der Zentrale Versorgungsbereich Mehrhoog (Nahversorgungszentrum) ist nordöstlich des Planstandortes gelegen, die Entfernung zum Rand des Nahversorgungszentrums beträgt rund 200 Meter; die Standortkombination von EDEKA, PENNY und weiteren Versorgungseinrichtungen liegt rund 500 Meter entfernt (vgl. Abb. 2).

Die nächste Bushaltestelle „Obbergshof" liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planobjekt (ca. 70 Meter entfernt). Über diese Haltestelle sind die Linien 63 (Wesel - Mehrhoog - Haldern / DB Bahn Rheinlandbus) sowie der Bürgerbus Mehrhoog (Mehrhoog – Hamminkeln) angebunden. Damit liegt eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz vor.

Das Umfeld des Projektstandortes wird mit Ausnahme des KIK-Marktes durch Wohnbebauung (Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser) geprägt. Der Standort ist damit als städtebaulich integriert zu bewerten.

---

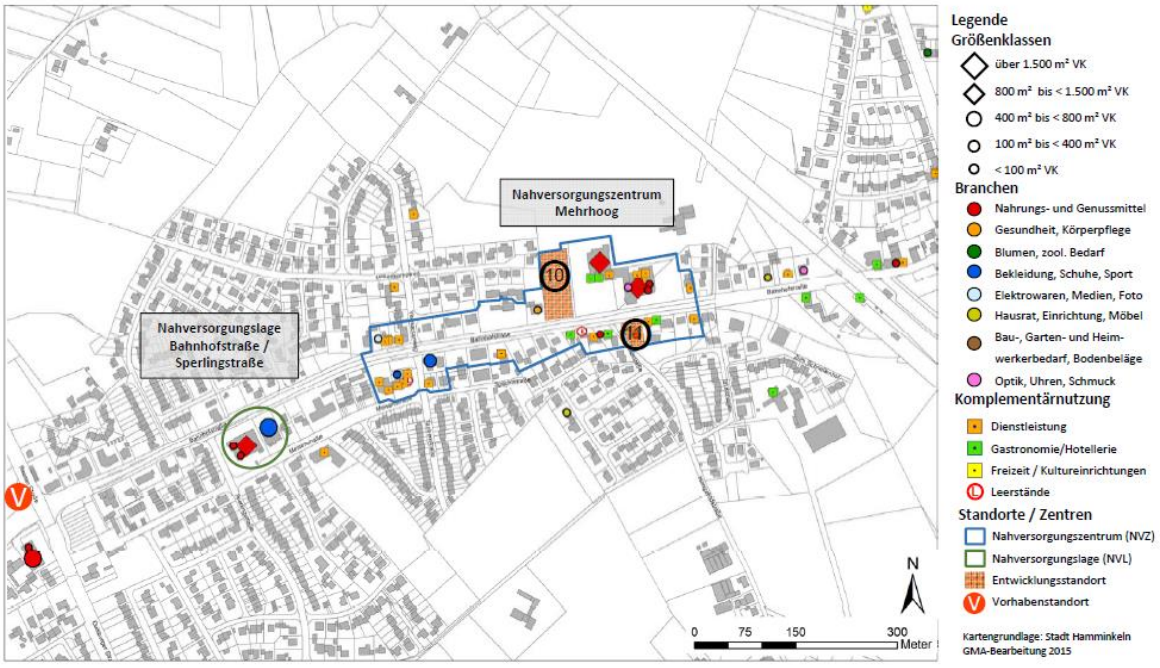
[2] v. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhäuser, Bäcker, Metzger, sonstige (kleinflächige) Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln

[3] GMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln, Köln 2015

Abb. 1: Vorhabenstandort Bahnhofstraße / Sperlingstraße

Quelle: OpenStreetmap-Mitwirkende 2020, cima-Bearbeitung (2020)

Abb. 2: Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Ortsteils Mehrhoog



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln, GMA 2015

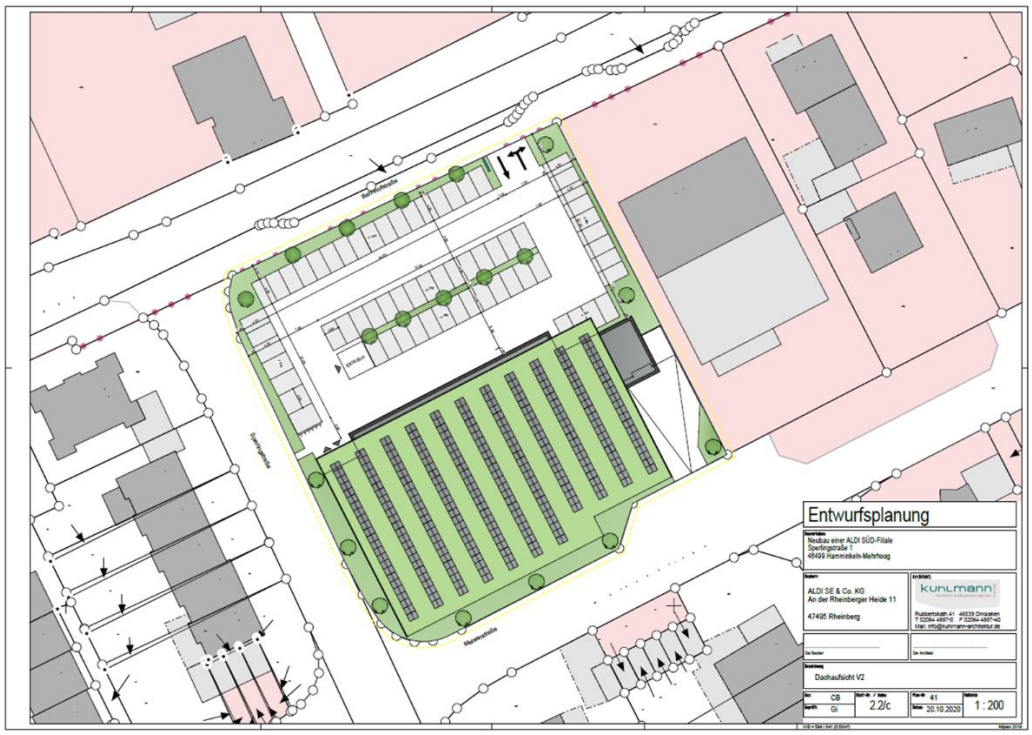
Abb. 3: Projektstandort und Standortumfeld

Ehemaliger REWE-Bestandsmarkt

Durch Wohnen geprägtes Standortumfeld

Quelle: cima (2020)

Abb. 4: Objektplanung



Quelle: kuhlmann Architekten und Ingenieure (2020)

Die Planung sieht am Projektstandort den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau einer modernen ALDI SÜD-Filiale vor. Dabei ist die Errichtung des Baukörpers im südöstlichen Grundstücksbereich geplant; die Stellplätze werden dem Gebäude in Richtung Bahnhofstraße vorgelagert; die Zuwegung erfolgt über die Bahnhofstraße (vgl. Abb. 4).

Darüber hinaus bestehen Fuß-/ Radwegeverbindungen zu den umliegenden Wohngebieten; unmittelbar vor dem Objekt verläuft entlang der Bahnhofstraße ein Radweg.

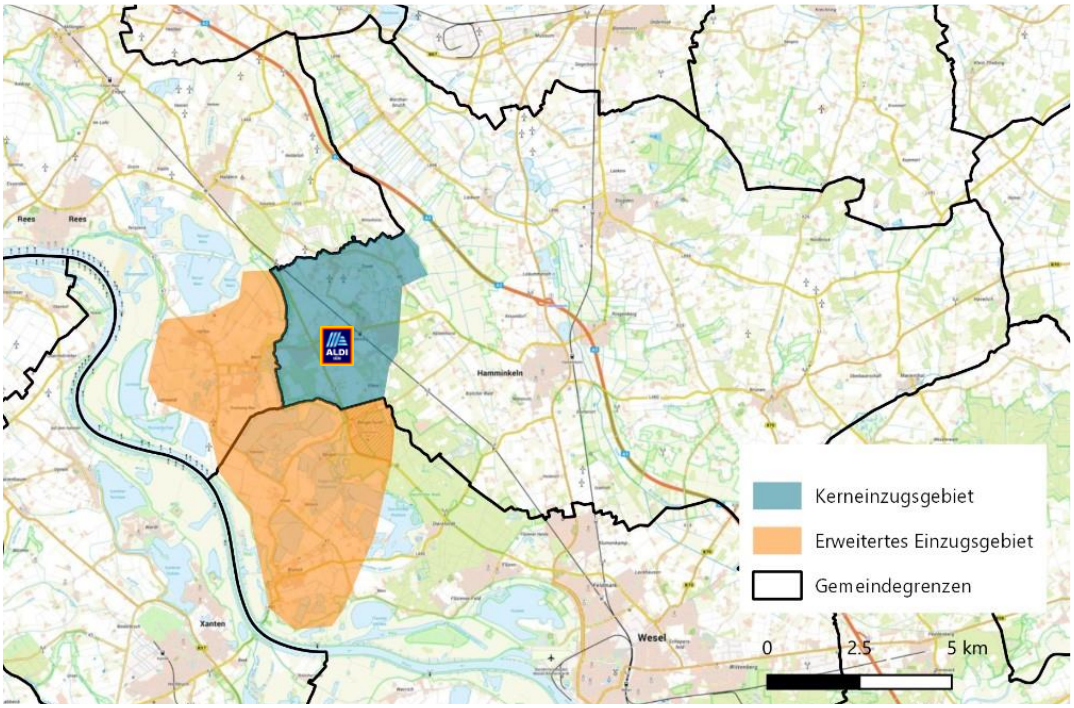
4 Nachfrageanalyse

4.1 Kundeneinzugsgebiet und Einwohner im Nahbereich

Das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkaufen; zum anderen sind die branchenspezifische Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten. Die Abgrenzung des Kundeneinzugsgebietes unterstellt einen Lebensmitteldiscountmarkt des Betreibers ALDI SÜD mit einer Gesamtverkaufsfläche von 935 m².

Die cima geht davon aus, dass das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens insbesondere den Ortsteil Mehrhoog umfasst; hier leben aktuell 6.178 Menschen.[4] Darüber hinaus wird der Markt voraussichtlich auch Kunden aus den direkt benachbarten Reeser und Weseler Ortschaften binden, insbesondere aus den dörflich strukturierten Ortsteilen Rees-Mehr und -Haffen sowie Wesel-Bislich / Bislicher Land und -Bergerfurth; hier wohnen insgesamt 5.362 Menschen.

Abb. 5: Zu erwartendes Einzugsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE / BKG (2020); cima-Bearbeitung 2020

[4] Quelle: Stadt Hamminkeln, Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2019

Für das Einzugsgebiet des projektierten ALDI SÜD-Marktes sind somit insgesamt 11.540 Einwohner zugrunde zu legen. Darüber hinaus ist nur mit mäßigen Umsatzanteilen von Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (diffuse Umsatzzuflüsse) zu rechnen. Diese werden im Rahmen von Streuumsätzen einbezogen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen – außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches gelegenen – Nahversorger handelt, sind im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung die Einwohner im fußläufigen Nahbereich zu berücksichtigen. Im Entwurf des neuen Einzelhandelserlasses heißt es in diesem Zusammenhang: „Dabei wird es sich in verdichteten, städtischen Räumen um einen ca. 700 m bis 1.000 m fußläufigen Radius handeln (vgl. u. a. OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15), der aber je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (insbesondere durch Siedlungsstrukturen, die Erreichbarkeit von Verkehrswegen und Barrierewirkungen) weiter gefasst werden kann. So kann bspw. gerade im ländlichen Raum auch eine für die Ortslage bzw. den Bezugsraum relevante regionalplanerische ASB-Festlegung mit deutlich längeren Fußwegen oder unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern den „wohnortnahen" Bereich bestimmen. Im Hinblick auf die durch die Ausnahme zu Ziel 6.5-2 angesprochenen, besonderen Fallkonstellationen kann der „wohnortnahe" Bereich auch durch eine entsprechend vorhandene ÖPNV-Anbindung geprägt werden. Hierdurch ist es dann durchaus auch möglich, eine benachbarte Ortslage in den Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes miteinzubeziehen."[5]

Im Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels[6] wird ergänzend aufgeführt: „Dabei kann der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. […] Im ländlichen Raum kann der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.)

Gemäß den Daten des IT.NRW sind für den 700 Meter-Radius um den projektierten Standort 2.730 und für den 1.000 Meter-Radius 3.435 Einwohner zugrunde zu legen.[7] Vor dem Hintergrund der spezifischen Siedlungsstrukturen eines Straßendorfes mit einem dörflich / ländlich geprägten Umfeld wird im vorliegenden Fall zusätzlich der 2.500 Meter-Radius zugrunde gelegt. Die nachfolgende kartographische Darstellung zeigt, dass dieser erweiterte Radius im Wesentlichen den Siedlungsbereich des Ortsteils Mehrhoog sowie einzelne Streusiedlungen im räumlichen Umfeld mit insgesamt ca. 7.535 Einwohnern umfasst.

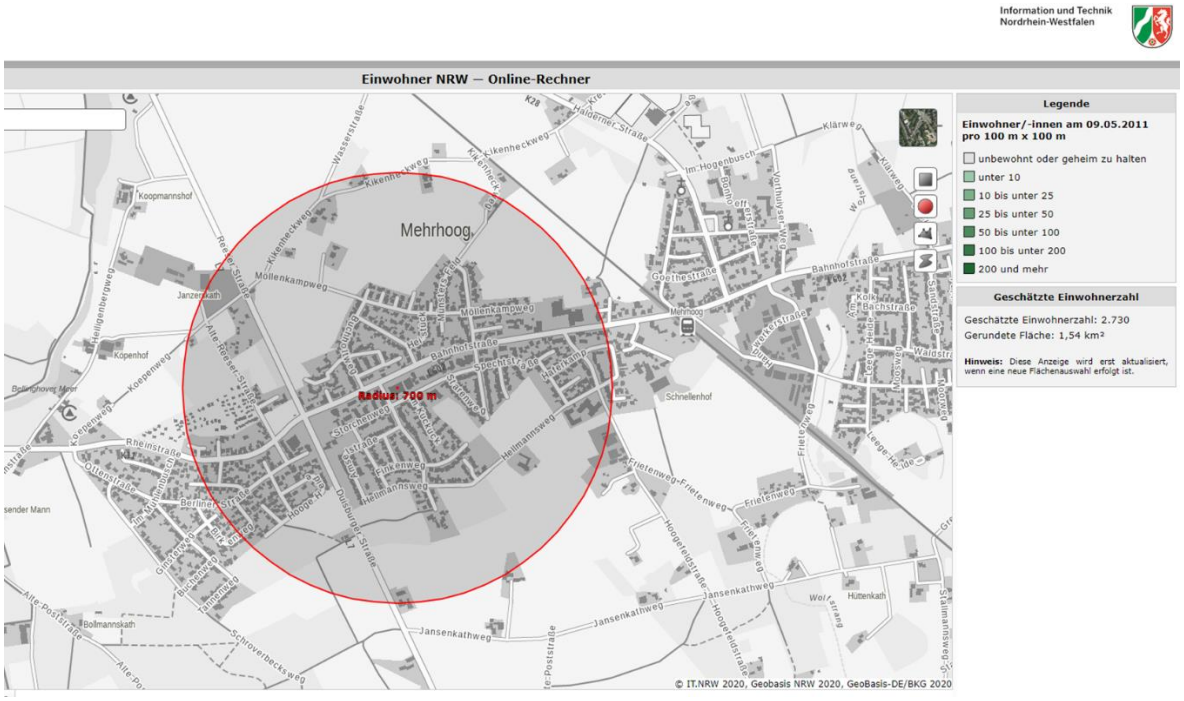
---

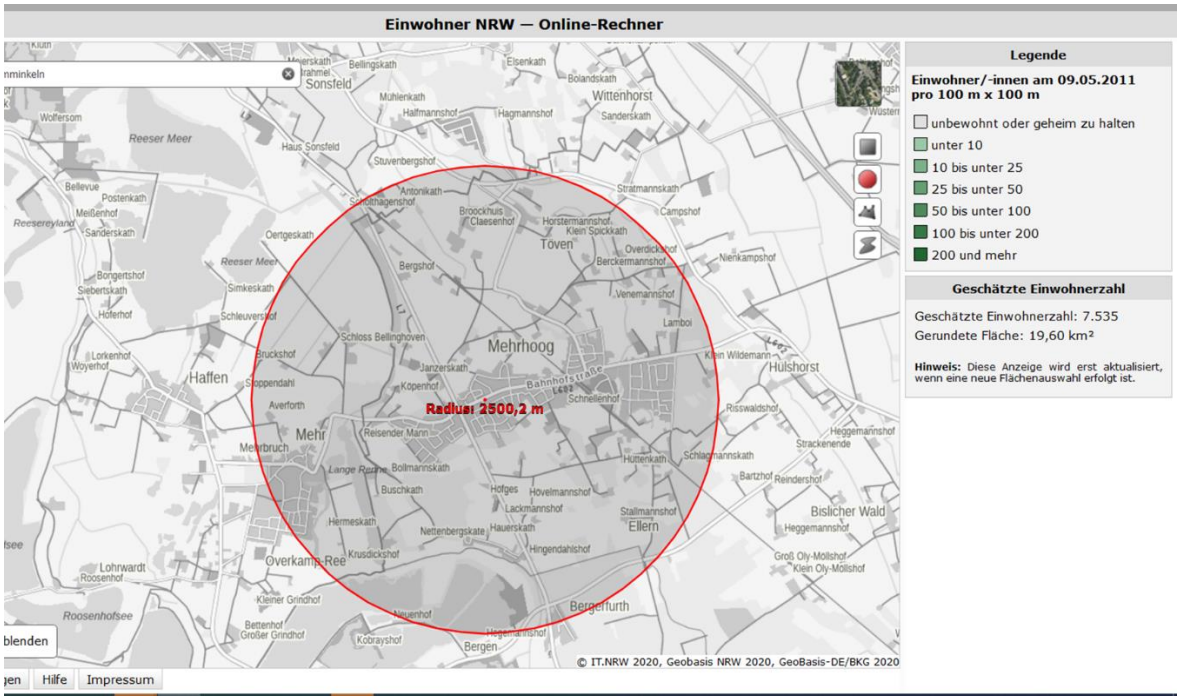
[5] vgl. hierzu: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW 2008) sowie Entwurf des neuen Einzelhandelserlasses NRW, Entwurfsstand 22.01.2020

[6] Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels – Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte nach § 11 Abs. 3 BauNVO; Gesetzgebungsstand: September 2017), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017

[7] Quelle: IT.NRW, Abruf in 12.2020; diese Daten basieren auf dem Zensus 2011 und wurden bislang leider nicht aktualisiert

Abb. 6: Einwohner im Nahbereich des ALDI SÜD-Marktes (700, 1.000 und 2.500 Meter-Radius)





Quelle: www.einwohner.nrw.de, cima-Bearbeitung (2020)

4.2 Relevante Nachfragesituation im Nahbereich

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der Abgrenzung des Einzugsgebietes und der Einwohnerzahlen im Nahbereich (700 / 1.000 / 2.500 Meter-Radius) sowie der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer[8]. Es wird ein jährlicher Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von insgesamt 5.589 €[9] pro Jahr – davon 2.309 € für Nahrungs- und Genussmittel bzw. 2.845 € für nahversorgungsrelevante Sortimente – zugrunde gelegt, der an das tatsächliche Niveau im Einzugsgebiet mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer der Stadt Hamminkeln angepasst wurde.

Der einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines Einwohners der Stadt Hamminkeln liegt aufgrund einer überdurchschnittlichen Pro Kopf-Kaufkraft von 103,7 (Bundesdurchschnitt 100) bei derzeit 5.796 € pro Jahr; d. h. jede/r Bürger/in der Stadt Hamminkeln gibt unabhängig vom Ort des Einkaufs pro Jahr durchschnittlich 5.796 € im Einzelhandel aus. Davon entfallen 2.394 € auf die für die vorliegende Untersuchung relevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 2.950 € auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

Im Ortsteil Mehrhoog steht den Einwohnern ein Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von 14,8 Mio. € zur Verfügung; im gesamten Einzugsgebiet sind es 27,0 Mio. €. Im Nahbereich des ALDI SÜD-Marktes beträgt die Kaufkraft für Lebensmittel 6,5 Mio. € (700 Meter) bzw. 8,2 Mio. € (1.000 Meter); im erweiterten Nahbereich (2.500 Meter) sind es 18,0 Mio. €.

[8] Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2019); mit einem Wert von 103,4 liegt der Kaufkraftkoeffizient im Stadtgebiet von Hamminkeln gut 3 % oberhalb des Bundesdurchschnittes (=100)

[9] Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2020), die Ausgabewerte umfassen ausschließlich den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel, KFZ- und Brennstoffhandel)

Abb. 7: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet / Nahbereich

cima-Warengruppe	Kaufkraft in Mio. €					
				Nahbereich		
	Zone I	Zone II	**EZG gesamt**	700 Meter	1.000 Meter	2.500 Meter
Periodischer Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente)	**18,2**	**15,0**	**33,2**	**8,0**	**10,1**	**22,2**
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	14,8	12,2	27,0	6,5	8,2	18,0
übriger periodischer Bedarf (inkl. Gesundheits- und Körperpflege)	3,4	2,8	6,2	1,5	1,9	4,2
Aperiodischer Bedarf	**17,6**	**14,5**	**32,1**	**7,8**	**9,8**	**21,4**
SUMME	**35,8**	**29,5**	**65,3**	**15,8**	**19,9**	**43,6**

Quelle: cima (2020)

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

4.3.1 Angebotssituation im Einzugsgebiet

Im **Ortsteil Mehrhoog** sind seit dem Rückzug des REWE-Vollsortimenters am Projektstandort noch drei Lebensmittelmärkte ansässig. Im Zentralen Versorgungsbereich (NVZ Mehrhoog) sind EDEKA und PENNY etabliert; das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelsegment wird durch zwei Bäckereien, ein kleines Lebensmittelgeschäft (mit Post-Shop) und einen Tankstellen-Shop ergänzt. Auf einer Lebensmittelverkaufsfläche von 2.130 m² werden derzeit etwa 11,9 Mio. € umgesetzt. Dieser Wert berücksichtigt, dass die Umsätze des ehemaligen REWE-Marktes am Projektstandort zwischenzeitlich teilweise auf die Lebensmittelmärkte in Mehrhoog (wie auch auf Anbieter in den umliegenden Ortsteilen) übergegangen sind.

Darüber hinaus ist im westlichen Ortsbereich, am Standort Rheinstraße / Duisburger Straße, ein NETTO-Markt mit Bäckerei platziert.

Im westlich angrenzenden **Rees-Mehr** sind ein kleiner EDEKA-Markt und eine Bäckerei auf die (ausschnittweise) Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet; die Anbieter sind dem Nahversorgungsstandort Rees-Mehr zugeordnet. In **Rees-Haffen** ist in `sonstiger integrierter Lage`[10] ein kleiner Obst- und Gemüsemarkt ansässig.

Insgesamt sind im Einzugsgebiet 3.200 m² NuG-Verkaufsfläche zu verorten; davon entfallen 2.640 m² auf Zone 1 und 560 m² auf Zone 2. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet liegt damit bei 0,28 m² je Einwohner, wobei in Zone 1 mit 0,43 ein deutlich höherer Wert ablesbar ist als in Zone 2 mit 0,10 m² je Einwohner. Aus gutachterlicher Sicht ist bei einem Index zwischen 0,35 und 0,45 m² NuG Verkaufsfläche je Einwohner davon auszugehen, dass aus quantitativer Sicht eine gute bzw. befriedigende Versorgungssituation besteht. Angesichts der

[10] Standortzuordnung und -bezeichnung gemäß Einzelhandelskonzept (Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rees, Dr. Donato Acocella, 2015)

ländlichen Strukturen im Umfeld zeigt sich, dass der etwas größere Ortsteil Mehrhoog teilweise auch Versorgungsfunktionen für die Bewohner der kleineren umliegenden Dörfer bzw. Siedlungsstandorte übernimmt.

4.3.2 Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Da es sich bei dem Untersuchungsobjekt um einen Lebensmitteldiscountmarkt handelt, ist der Wettbewerb zu den anderen vorhandenen Lebensmitteldiscountmärkten – also zu den Systemwettbewerbern – etwas stärker ausgeprägt als zu den Lebensmittelvollsortimentern.

Als stärkster Wettbewerber im Discountsegment ist aktuell der ALDI SÜD-Markt im **Ortsteil Hamminkeln** zu nennen, der dort einen fahrkundenorientierten Standort an der Güterstraße belegt. Als Nahversorger fungiert ein NETTO-Markt in der Ringenberger Straße.

Eine wesentliche Versorgungsfunktion kommt zudem dem REWE-Supermarkt (mit Getränkemarkt) in der Ortsmitte von Hamminkeln zu, der erst vor kurzem modernisiert wurde. In Nachbarschaft zum REWE und einem gegenüberliegendem DM-Drogeriefachmarkt existiert eine Planung für einen LIDL-Markt und ggf. ergänzende Versorgungsangebote. Im Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Hamminkeln sind – inklusive der Planungen am Planstandort Rathaus – 2.575 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelsegment zu berücksichtigen; der Umsatz beläuft sich (inkl. der Planung) auf rund 15,4 Mio. €.[11]

Im **Ortsteil Dingden** ist im Zentralen Versorgungsbereich (NVZ Dingden) ein REWE-Markt (mit separatem Getränkemarkt) platziert; ergänzende Angebote werden in drei Bäckereien und einem Lotto Toto-Geschäft vorgehalten. Insgesamt wurden im NVZ Dingden acht Anbieter mit einer Verkaufsfläche (NuG) von 1.275 m² und einem Umsatz von 5,6 Mio. € erfasst.[9] Als weitere Nahversorger für den Ortsteil Dingden fungieren ein NORMA-Markt sowie ein K+K-Markt, die der Nahversorgungslage Dingden zugeordnet sind.

Der **Ortsteil Brünen** wird durch einen weiteren, kleinen K+K-Markt innerhalb des Nahversorgungszentrums versorgt. Hier gibt es Planungen für eine Erweiterung des Marktes.[11] Ergänzend finden sich eine Bäckerei und ein kleiner Getränkemarkt. Im Nahversorgungszentrum beschränkt sich die Verkaufsfläche im Lebensmittelsegment derzeit auf 825 m²; der Umsatz liegt bei rd. 2,8 Mio. €.

Darüber hinaus ist im Untersuchungsraum eine ganze Reihe von kleineren Betrieben, z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Hofläden oder Tankstellen vorhanden, welche zwar nicht als Wettbewerber des Lebensmitteldiscounters zu bewerten, aber aufgrund von Sortimentsüberschneidungen mit zu berücksichtigen sind.

Kaufkraft fließt aus Mehrhoog u. a. zum REAL-SB-Warenhaus nach Rees sowie zu weiteren Magneten in Bocholt und Wesel. Neben weiteren Filialen von ALDI SÜD in den umliegenden Kommunen sind auch Standortagglomerationen mehrerer Anbieter von Bedeutung, z. B. in Wesel-Feldmark.

Als untersuchungsrelevante, schützenswerte Versorgungslagen außerhalb von Hamminkeln sind der Zentrale Versorgungsbereich Rees-Haldern mit den Anbietern REWE und NORMA sowie der Nahversorgungsstandort Wesel-Flüren[12] mit einem REWE-Markt (jeweils zzgl. Ladenhandwerksbetriebe) zu berücksichtigen.

---

[11] Auch hier wurde eine teilweise Umsatzverlagerung vom ehemaligen REWE-Markt in Mehrhoog auf die REWE-Märkte in Hamminkeln und Dingden angenommen.

[12] vgl. Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Wesel 2020, GMA, März / Juli 2020

4.3.3 Wettbewerbsübersicht

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verkaufsfläche und Umsätze (flächenbereinigt) in den einzelnen Standortlagen.

Abb. 8: Verkaufsflächen und Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsgebiet

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Einzugsgebiet		
ZV Mehrhoog (NVZ)	2.130	11,9
Sonstige Standorte Mehrhoog	< 800*	< 5,0*
Integrierte Standort Rees-Mehr und -Haffen	560	2,4
Sonstige Standorte innerhalb von Hamminkeln		
ZV Hauptzentrum Ortsmitte Hamminkeln (inkl. Lidl-Planung)	2.575	15,4
ZV Dingden (NVZ)	1.275	5,6
ZV Brünen (NVZ)	825	2,8
Nahversorgungslage Dingden	< 1.500*	< 5,0*
Sonstige Standorte im Stadtgebiet Hamminkeln	2.800	14,9
Standorte außerhalb von Hamminkeln		
ZVB Rees-Haldern	1.420	5,1
NVB Wesel-Flüren	615	2,8

Quelle: cima (2020)
* aus Datenschutzgründen werden bei weniger als drei Anbietern nur Größenklassen angegeben

Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über wesentliche Wettbewerber im Lebensmittelsegment innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Abb. 9: Relevante Wettbewerber im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE / BKG (2020); cima-Bearbeitung 2020

5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse

5.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens (Lebensmitteldiscountmarkt des Betreibers ALDI SÜD, 935 m² Gesamtverkaufsfläche) ermittelt. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob eine Einzelhandelsentwicklung nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereichs vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen

Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.[13] Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den entsprechenden Rahmenbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. Eine einzelfallbezogene Bewertung ist daher unbedingt erforderlich.

Die cima greift bei Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein Lebensmitteldiscounter oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen des zu diskutierenden Projektvorhabens basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität dahingehend zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfängliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil" des OVG Münster vom 7.12.2000.

5.2 Umsatzprognose des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen (Kaufkraftpotenzial, Wettbewerbssituation) geht die cima davon aus, dass der projektierte ALDI SÜD Lebensmitteldiscountmarkt am Standort Bahnhofstraße / Sperlingstraße mit einer Gesamtverkaufsfläche von 935 m² einen Gesamtumsatz von ca. 8,1 Mio. € / Jahr (Bruttoumsatz) erwirtschaften kann. Davon entfallen auf das untersuchungsrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ca. 6,5 Mio. € (ca. 80 % des Gesamtumsatzes) bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente ca. 7,3 Mio. € (ca. 90 % des Gesamtumsatzes).

Abb. 10: Flächenproduktivitäts- und Umsatzerwartung

	Verkaufsfläche (in m²)	Flächenproduktivität (in €/ m²)	Umsatz (in Mio. €)
Lebensmittelmarkt	935	8.650	8,1

* Gesamtverkaufsfläche inkl. Randsortimente (z. B. Drogeriewaren, Tierfutter)
Quelle: cima (2020)

Im vorliegenden Fall wird für das Gesamtvorhaben eine Flächenproduktivität von 8.650 € je m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt; diese liegt etwas unterhalb der veröffentlichten Umsatzleistung des Betreibers ALDI SÜD[14]. Nach Informationen der Firma ALDI SÜD wird aufgrund der geringen Siedlungsdichte im Einzugsgebiet eine unterdurchschnittliche Flächenleistung erwartet; der Umsatz wird nach Angaben des Betreibers in einer Größenordnung von maximal 7,2 Mio. € liegen. Um dennoch einen Worst Case-Ansatz abzubilden zu können, wird für die nachfolgenden Umverteilungsberechnungen eine nur um 5 % reduzierte Flächenleistung zugrunde gelegt.

Da es sich zwar um die Wiederbelegung eines ehemaligen Handelsstandortes handelt, dieser jedoch bereits vor rund einem Jahr aufgegeben wurde, ist davon auszugehen, dass die Umsätze, die zuvor durch den REWE-Markt getätigt wurden, zwischenzeitlich auf die anderen Wettbewerber umgelenkt wurden. Der für den ALDI SÜD Lebensmitteldiscountmarkt zu erwartende Umsatz ist daher vollständig umzuverteilen.

5.3 Anteil des Umsatzes an der örtlichen Kaufkraft

Der zu erwartende Umsatz des Planobjektes mit Nahrungs- und Genussmitteln bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten (in Höhe von ca. 6,5 bzw. 7,3 Mio. €) entspricht einem Anteil von 79 bzw. 72 % an der verfügbaren Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich (1.000 Meter-Radius). Damit liegt der Anteil deutlich oberhalb des im Einzelhandelserlass genannten Grenzwertes von 35 % (vgl. Abbildung 10). Legt man jedoch den für ländliche Räume passenderen 2.500 Meter-Radius zugrunde, wird der Grenzwert mit 36 % in Bezug auf die Nahrungs- und Genussmittel nur leicht überschritten, während er im nahversorgungsrelevanten Sortiment mit 33 % eingehalten wird.

[14] Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2020; für ALDI SÜD wird ein Wert von 9.130 €/m² Verkaufsfläche ausgewiesen; zugrunde liegt eine durchschnittliche Filialgröße von 992 m².

Abb. 11: Gegenüberstellung von Kaufkraft im Nahbereich und Umsatz des Ansiedlungsobjektes

	1.000 Meter-Radius	2.500 Meter-Radius
Einwohner im fußläufigen Nahbereich	3.435	7.535
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel	8,2 Mio. €	18,0 Mio. €
Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln (ALDI SÜD)	6,5 Mio. €	6,5 Mio. €
in % der Kaufkraft	79,3 %	36,1 %
Kaufkraft nahversorgungsrelevante Sortimente	10,1 Mio. €	22,2 Mio. €
Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ALDI SÜD)	7,3 Mio. €	7,3 Mio. €
in % der Kaufkraft	72,3 %	32,9 %

Quelle: cima (2020)

Um die Werte beurteilen zu können, ist ein Blick auf die Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Ortsteils hilfreich. Der untersuchte Vorhabenstandort weist eine verhältnismäßig geringe Entfernung zum Nahversorgungszentrum Mehrhoog (ca. 200 Meter) mit dem dortigen EDEKA-Vollsortimenter und dem PENNY-Lebensmitteldiscounter (ca. 500 Meter) auf. Die Marktgebiete dieser drei Lebensmittelmärkte überschneiden sich in diesem ländlich geprägten Ortsteil. Legt man zur Beurteilung des geplanten ALDI SÜD-Marktes das Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zugrunde, müssen daher auch die Versorgungsfunktionen der anderen Lebensmittelmärkte berücksichtigt werden, um für alle Bestandsobjekte auch zukünftig eine ausreichende Wirtschaftlichkeit gewährleisten zu können (vgl. hierzu Kapitel 5.4 und 5.5). Andererseits ist zu beachten, dass es sich bei dem Planstandort um einen Bestandsstandort handelt, welcher bis vor kurzem als Nahversorger fungiert hat und sich nun als Leerstand negativ auf das Umfeld auswirkt. Daher ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten – als Bestandssicherungsmaßnahme für die Nahversorgungslage Mehrhoog – die Wiederbelegung des Objektes als positiv zu bewerten.

Nach vorliegenden Informationen sind in den nächsten Jahren Neubauvorhaben in kleinerem Umfang (ca. 28 Einheiten) im fußläufigen Umfeld des Projektstandortes geplant. Nach Angaben der Stadt Hamminkeln ist eine Belegungsquote von durchschnittlich 3,2 Einwohnern je Wohneinheit anzusetzen, da es sich im Wesentlichen um Einfamilienhausbebauung handelt. Damit könnten in den nächsten Jahren rd. 90 Einwohner mit einer Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 0,2 Mio. € hinzukommen.

5.4 Prognose der Umsatzumverteilungen im Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“

Für die Prognose der möglichen vorhabenbedingten Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum wird ein Lebensmitteldiscountmarkt des Betreibers ALDI SÜD mit einer Gesamtverkaufsfläche von 935 m² und einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 8,1 Mio. € zugrunde gelegt (davon ca. 6,5 Mio. € im untersuchungsrelevanten Lebensmittelsegment).

Die Ergebnisse der darauf ausgerichteten ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF sind in nachfolgender Abbildung dokumentiert.

Abb. 12: Auswirkungsanalyse für das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel" (ALDI SÜD Lebensmitteldiscounter)

	Umsatz (aktuell)*	**Umsatzumverteilung**	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Einzugsgebiet			
ZV Mehrhoog (NVZ)	11,9	1,1	9,2
Sonstige Standorte Mehrhoog	< 5,0**	< 1,0**	17,8
Integrierte Standort Rees-Mehr und -Haffen	2,4	0,2	8,3
Sonstige Standorte innerhalb von Hamminkeln			
ZV Hauptzentrum Ortsmitte Hamminkeln (inkl. Lidl-Planung)	15,4	0,9	5,8
ZV Dingden (NVZ)	5,6	0,2	3,6
ZV Brünen (NVZ)	2,8	0,1	3,6
Nahversorgungslage Dingden	< 5,0**	< 0,5**	4,7
Sonstige Standorte im Stadtgebiet Hamminkeln	14,9	2,5	16,8
Standorte außerhalb von Hamminkeln			
ZVB Rees-Haldern	5,1	0,2	3,9
NVB Wesel-Flüren	2,8	0,1	3,6
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)	n.a.	0,5	n.a.
SUMME		**6,5*** **	

* Gesamtumsätze im Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, außerhalb von Hamminkeln Betriebe > 400 m² VKF
** Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden bei weniger als drei Betrieben Größenklassen angegeben
*** Gesamtumsatz des projektierten ALDI SÜD-Marktes im Lebensmittelsegment
n.a. nicht ausweisbar

Quelle: cima (2020)

5.5 Bewertung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Folgewirkungen des Planvorhabens

5.5.1 Auswirkungen im Einzugsgebiet

Die höchste relative Betroffenheit innerhalb des Einzugsgebietes ist gegenüber dem in fahrkundenorientierter Lage platzierten NETTO-Markt in Mehrhoog zu erwarten; es könnten Umverteilungswirkungen in Höhe von bis zu 17,8 % des projektrelevanten Umsatzes auftreten. Wenngleich davon auszugehen ist, dass sich diese Wirkungen im Laufe der Zeit wieder abschwächen werden, können betriebliche Wirkungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Da der Markt außerhalb schützenswerter Bereiche gelegen ist, sind die Wirkungen jedoch als wettbewerbliche Effekte einzustufen.

Angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sind zudem merkbare Umsatzumverteilungen gegenüber den im **Zentralen Versorgungsbereich Mehrhoog** etablierten Lebensmittelmärkten zu erwarten. Als wesentlicher Träger der Nahversorgung fungieren der dortige EDEKA Vollsortimenter und der PENNY Lebensmitteldiscounter. Aufgrund der Marktgebietsüberschneidungen der Märkte ALDI SÜD sowie EDEKA / PENNY sind Wettbewerbswirkungen nicht auszuschließen, sie können zu Umverteilungswirkungen in einer Höhe von rund 9,2 % des projektrelevanten Umsatzes führen. Da die Märkte aufgrund der Standortkooperation Wettbewerbsvorteile aufweisen und modern aufgestellt sind, sind keine unmittelbaren Betriebsgefährdungen zu erwarten. Die Höhe der Umverteilungswirkungen weist jedoch darauf hin, dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Begrenzung der Verkaufsfläche des ALDI SÜD-Marktes auf 935 m² Verkaufsfläche (entsprechend der Verkaufsfläche des ehemaligen REWE-Objektes) geboten erscheint.

Die Auswirkungen auf die Bestandsmärkte in Rees-Mehr und Haffen liegen in einer Größenordnung von 8,3 % des projektrelevanten Umsatzes. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche weisen diese Anbieter Wettbewerbsnachteile auf, die möglichst durch Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen kompensiert werden sollten, zumal die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in den Reeser Ortsteilen Mehr und Haffen deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

5.5.2 Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes

In den **Zentralen Versorgungsbereichen Hamminkeln, Dingden** und **Brünen** sind Umsatzrückgänge bei Nahrungs- und Genussmitteln zwischen 3,6 und 5,8 % des projektrelevanten Umsatzes zu erwarten. Auswirkungen auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche sind dabei nicht anzunehmen.

Die Auswirkungen auf die Nahversorgungslage in Dingden liegen in einer Größenordnung von 4,7 % des Umsatzes. Durch die geplanten Modernisierungsmaßnahmen an diesem Standort ist eine teilweise Kompensation zu erwarten, sodass auch hier keine Betriebsgefährdungen eintreten dürften.

Deutliche Wettbewerbswirkungen in Höhe von 2,5 Mio. € bzw. 16,8 % des projektrelevanten Umsatzes sind für sonstige Standorte innerhalb des Stadtgebietes von Hamminkeln zu prognostizieren. Dabei wird insbesondere der bestehenden ALDI SÜD-Markt im Ortsteil Hamminkeln tangiert werden, da sich ein Teil der Kunden dieses ALDI SÜD-Marktes zukünftig auf den Standort Mehrhoog orientieren wird. Nur begrenzte Umsatzrückgänge sind demgegenüber beim NETTO-Markt in Hamminkeln anzunehmen. Die Auswirkungen sind aufgrund der Lage außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen als wettbewerbliche Wirkungen einzustufen; Betriebsgefährdungen sind aber nicht abzuleiten.

Größere Umsatzumverteilungswirkungen auf schützenswerte Lagen außerhalb von Hamminkeln – hier sind der Zentrale Versorgungsbereich Rees-Haldern sowie der Nahversorgungsstandort Wesel Flüren relevant – sind bei Umverteilungswirkungen zwischen 3,6 und 3,9 % des projektrelevanten Umsatzes. nicht anzunehmen.

5.6 Fazit

Zusammenfassend sind im Falle einer Realisierung des projektierten Ansiedlungsvorhabens am Standort Bahnhofstraße / Sperlingstraße **keine unmittelbaren Betriebsgefährdungen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum** zu erwarten. Es ist jedoch eine merkbare Wettbewerbsverschärfung anzunehmen. Damit sind – auch in Verbindung mit weiteren, bereits bestehenden Planungen in den anderen Ortsteilen von Hamminkeln – kaum noch Entwicklungsspielräume in Bezug auf darüberhinausgehende Ansiedlungen oder Erweiterungen im Lebensmittelsegment erkennbar.

Auf der anderen Seite besteht mit der Ansiedlung des ALDI SÜD-Marktes in Mehrhoog die Option, den ehemaligen Nahversorgungsstandort, der mit dem Rückzug des REWE-Marktes seine Funktion eingebüßt hat, wieder zu aktivieren und damit die Versorgungsqualität des Ortsteils Mehrhoog und angrenzender ländlich strukturierter Ortschaften zu verbessern. Kaufkraft, die derzeit zu ALDI SÜD-Filialen in benachbarten Kommunen fließt, kann wieder im Ortsteil gebunden werden.

Vor diesem Hintergrund kann der vorliegenden Planung gutachterlich zugestimmt werden, sofern die Verkaufsfläche des ALDI SÜD-Marktes auf den Bestand der ehemaligen REWE-Filiale (935 m² Verkaufsfläche) beschränkt wird.

6 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Ziel 6.5-1 - Standorte nur im 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.

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Regionalplan[15] ist der Planstandort im Ortsteil Mehrhoog als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. **Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP überein.**

Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

Aufgrund der räumlichen Lage des Vorhabenstandortes außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches ist für das zu beurteilende Planvorhaben die **Ausnahmeregelung für großflächige Einzelhandelsvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** relevant.

Der projektierte Markt ist der Nahversorgungslage Mehrhoog zugeordnet; nach Angaben der Firma ALDI SÜD weist er einen **Anteil von rund 90 % an nahversorgungsrelevanten Sortimenten** auf und ist damit als Nahversorger zu klassifizieren.

Mit Blick auf die räumliche Nähe des Vorhabenstandortes zum Nahversorgungszentrum Mehrhoog (ca. 0,2 km Distanz zwischen dem Planstandort und dem Ende des Zentralen Versorgungsbereiches) gilt es, insbesondere für diesen Zentralen Versorgungsbereich zu prüfen, ob eine entsprechende Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches möglich wäre.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2015 wurden innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Mehrhoog zwei Entwicklungsstandorte ausgewiesen (vgl. hierzu Abb. 2). Der Entwicklungsstandort 10 wurde jedoch zwischenzeitlich teilweise bebaut und bietet somit keine Ansiedlungsop-

[15] gültig ist derzeit noch der GEP 99 - Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, der Regionalplan Ruhr befindet sich derzeit in Aufstellung

tionen für einen Lebensmitteldiscounter. Der Entwicklungsstandort 11 weist keine ausreichende Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf, sodass weitere Entwicklungsflächen innerhalb des Nahversorgungszentrums und damit eine Integration des ALDI SÜD-Marktes in den Zentralen Versorgungsbereich von Mehrhoog nicht umsetzbar erscheinen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Planstandort bereits langjährig als Nahversorgungsstandort fungiert hat, sodass eine „Bestandsreaktivierung" als sinnvoll zu bewerten ist.

Als wesentliche Maßgabe zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches wird die **Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung** genannt. Die Voraussetzung ist von den städtebaulichen / siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor Ort abhängig und für den jeweiligen Einzelfall zu begründen.

Aufgrund der Definition des Standortes als Nahversorgungslage konnte bereits dokumentiert werden, dass der Standort der Gewährleistung der wohnortnahmen Versorgung dient: Der Standort ist siedlungseingebunden und weist eine direkte Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf. Da jedoch eine Überschneidung der Marktgebiete der innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Lebensmittelmärkte EDEKA und PENNY mit dem Untersuchungsobjekt ALDI SÜD standortprägend ist, ist auch zukünftig eine ausreichende Wirtschaftlichkeit insbesondere der Anbieter im Nahversorgungszentrum Mehrhoog sicherzustellen.

Bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche des Vorhabens auf die bisherige Verkaufsfläche des REWE-Marktes in Höhe von 935 m² entspricht der zu erwartende Umsatz des Ansiedlungsobjektes mit Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 6,5 Mio. € einem Anteil von 36,1 % an der verfügbaren Kaufkraft im erweiterten Nahbereich von 2.500 Metern. Bei diesem Wert verbleibt noch ein ausreichender Spielraum für die im Zentralen Versorgungsbereich von Mehrhoog platzierten Anbieter EDEKA und PENNY.

Unter Berücksichtigung der Aussagen zu Ziel 6.5-3 sind nach gutachterlicher Einschätzung für einen Markt mit maximal 935 m² Verkaufsfläche die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung gemäß Ziel 2 gegeben.

Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigungsverbot

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.

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich des Planvorhabens eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Planvorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Entsprechend der durchgeführten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung des ALDI SÜD Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 935 m² werden die Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hamminkeln nicht negativ beeinträchtigt. Dies trifft auch auf umliegende Kommunen zu. Das Planvorhaben stimmt daher mit dem Ziel 6.5-3 überein.

Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 des LEP beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Der Planstandort ist als Nahversorgerstandort zu klassifizieren. **Daher findet das Ziel 6.5-7 keine Anwendung.**

6.5-8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird."

Das Ziel ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden, da es sich um einen Nahversorgerstandort handelt, der innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches gelegen ist.

In den ergänzenden Erläuterungen zum Ziel 6.5-8 des LEP NRW wird darauf verwiesen, dass eine Gemeinde über verschiedene Möglichkeiten verfügt, um der Entstehung, ggf. auch der Verfestigung oder Erweiterung solcher Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken. Hierzu zählt die Festsetzung eines Sondergebiets für ein Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO und die Untergliederung nach Sortimenten und (Sortiments-) Verkaufsflächen. Für das Vorhaben soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebietes aufgestellt werden.

Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen."

Der Grundsatz 6.5-9 regelt die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen.

Ziel 6.5-10 - „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung"

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

Derzeit werden alle relevanten Ziele des LEP NRW eingehalten. Damit erfüllt das Planvorhaben auch das Ziel 6.5-10.

Die Ausführungen haben deutlich gemacht, dass das Ansiedlungsvorhaben die Festlegungen des LEP erfüllt; der Markt ist als Nahversorger im Sinne der Ausnahmeregelung zu Ziel 2 zu klassifizieren.

7 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamminkeln

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Hamminkeln formuliert Steuerungsempfehlungen für siedlungsräumlich integrierte Lagen und Nahversorgungslagen[16]:

„Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen und Nahversorgungslagen ([…] Mehrhoog, Bahnhofstraße / Sperlingstraße) handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Insbesondere Nahversorgungslagen weisen häufig bereits deutliche Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ausreicht. […] Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hier zulässig sein, sofern sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen. Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz."

Der ehemalige Bestandsmarkt REWE am Standort Bahnhofstraße / Sperlingstraße wurde im Einzelhandelskonzept der Nahversorgungslage Mehrhoog zugeordnet. Seit Aufgabe des Marktes können die Nahversorgungsfunktionen nicht mehr wahrgenommen werden; zudem wirkt sich das leerstehende Objekt negativ auf das Umfeld aus. Die Neubelegung durch einen ALDI SÜD-Markt bietet die Chance, den Standort gemäß seiner Funktion zu reaktivieren und städtebaulich deutlich aufzuwerten. Damit kann das im Einzelhandelskonzept formulierte Ziel „bestandssichernde Maßnahmen in den Nahversorgungslagen Mehrhoog und Dingden durch Erhalt des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels"[17] umgesetzt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Einzelfallbetrachtung wurden die verschiedenen, für den Nahversorgungsstandort relevanten Kriterien überprüft. Unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur im Ortsteil, der bestehenden Versorgungsstrukturen und des Schutzes des Zentralen Versorgungsbereiches Mehrhoog (sowie weiterer schützenswerter Versorgungslagen im Untersuchungsgebiet) ist

[16] Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln, a.a.O., S, 142f
[17] Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln, a.a.O., S, 85

gutachterlich zu bescheinigen, dass die Ansiedlung des ALDI SÜD-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 935 m² verträglich und mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes konform ist.

CIMA Beratung + Management GmbH
Köln, 23. Dezember 2020