

**Auswirkungsanalyse
für die geplante Umstrukturierung des
Fachmarktzentrums an der Herner
Straße, Recklinghausen**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Ramona Kröll

Dortmund, 2. August 2019

Im Auftrag von:

Josef Esch Bau GmbH

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

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

Tibarg 21
22459 Hamburg

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

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

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

Markt 9
04109 Leipzig

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

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Untersuchungsumfang und Methodik	4
3 Beschreibung Planvorhaben	10
3.1 Mikrostandort	10
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	11
4 Markt- und Standortanalyse	15
4.1 Makrostandort	15
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	17
4.3 Angebotsanalyse	22
4.4 Nachfrageanalyse	27
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	31
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	41
5 Marktposition des Planvorhabens	42
5.1 Einzugsgebiete	42
5.2 Umsatz der Bestandsobjekte	48
5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben	49
6 Auswirkungsanalyse	54
6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	54
6.2 Städtebauliche Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	58
6.3 Einordnung des Vorhabens in den LEP NRW 2017 (und den Entwurf 2019)	63
6.3.1 Einordnung Gartenfachmarkt	64
6.3.2 Einordnung übrige Fachmarktplanungen	66
6.4 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept und Nahversorgungskonzept für die Stadt Recklinghausen (Stadt + Handel 2012, 2011)	67
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	70
Anhang	I
Detaillierte Flächenprogramme und Umsatzschätzungen sowie Umsatzprognosen (Einzelmärkte Bestand und Planung)	I
Abbildungsverzeichnis	XIII
Tabellenverzeichnis	XIV
Literatur und sonstige Quellen	XVI

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschosfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GPK	.....	Sortiment Glas, Porzellan, Keramik
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
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
UHE	.....	Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik
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 VC-Verwaltungs GmbH & Co. Wohnungs KG beabsichtigt seit mehreren Jahren die Umstrukturierung des Fachmarktzentrums an der Herner Straße in Recklinghausen. Ebenso soll der in räumlicher Nähe liegende Lebensmitteldiscounter LIDL an der Berghäuser Straße erweitert und in das Fachmarktzentrum integriert werden. Nach Rücksprache mit der Stadt Recklinghausen wird aufgrund der räumlichen Nähe sowie der zeitlichen Überschneidung der beiden Vorhaben eine gemeinschaftliche Betrachtung der beiden Vorhaben als Gesamtvorhaben vorgenommen. Für den Vorhabenstandort soll in diesem Zusammenhang ein neuer Bebauungsplan (286) aufgestellt werden, welcher den aktuellen Bebauungsplan 206 ersetzen soll. Der aktuelle Bebauungsplan weist zum Teil deutlich geringere Verkaufsflächen aus, als im Bestand und auf Basis des vormaligen Bebauungsplanes genehmigt wurden (REWE-Center inkl. Konzessionäre und inkl. Getränkemarkt 7.737 m² GVKF anstatt 8.000 m² GVKF¹ und Adler 3.166 m² GVKF anstatt 3.400 m² GVKF²). Die in ihrer aktuellen Dimensionierung genehmigten, am Standort aktuell verorteten Betriebe verfügen über baurechtlichen Bestandsschutz.

Angesichts der Ausführungen im Einzelhandelskonzept für die Stadt Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012) ist entwicklungspolitisch eine Reduktion der nahversorgungsrelevanten sowie der zentrenrelevanten Sortimente wünschenswert.³ In diesem Zusammenhang wäre eine Umstrukturierung dann städtebaulich konzeptkonform und landesplanerisch verträglich, wenn im Zuge der Umstrukturierung der Umfang der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungsrelevanten Sortimente reduziert wird und keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen resultieren.

Das vorliegende Gutachten stellt eine Zusammenfassung und Aktualisierung der seit Beginn der Planungen durch Stadt + Handel erstellten Auswirkungsanalysen dar. In diesem Zusammenhang werden die folgenden konkreten Planungen am Vorhabenstandort untersucht:

- **Umstrukturierung REWE-Center** von aktuell 7.737 m² GVKF (inkl. Konzessionäre und Getränkemarkt) (genehmigt: 8.000 m² GVKF) auf 4.040 m² GVKF⁴ (3.900 m² VKF REWE-Markt zzgl. 50 m² VKF Bäcker, 30 m² VKF Telekommunikation, 60 m² Lotto/Tabak-Shop) („minus“ 3.697 m² GVKF gegenüber Bestand bzw. „minus“ 3.960 m² GVKF gegenüber der Baugenehmigung)⁵;

¹ Bauschein mit AZ 1093/69 am 29.10.1969.

² B-Plan 206.

³ Die Einordnung der Zentrenrelevanz der Sortimente erfolgt auf Basis der aktuell laufenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch die GMA (Entwurf).

⁴ Zzgl. 150 m² Café-Bereich des Bäckers sowie 60 m² für ein Reisebüro, deren Flächen nicht als Verkaufsfläche aufzufassen sind (gastronomische Nutzung/Dienstleistung), in Summe somit 4.250 m² Fläche.

⁵ Aufgrund des bereits längeren Abstimmungs- und Planungszeitraumes ist der Bestandsbetrieb REWE-Center zum aktuellen Zeitpunkt bereits geschlossen, wird jedoch i. S. d. Vergleichbarkeit zu den bereits durch Stadt + Handel für den Standort erstellten Auswirkungsanalysen weiterhin als Bestand angenommen.

- **Verlagerung und Erweiterung des LIDL-Marktes** von der Berghäuser Str. von 833 m² GVKF (faktischer Bestand und so genehmigt inkl. 35 m² VKF Bäcker) auf 1.280 m² GVKF (+ 482 m² GVKF)⁶;
- **VKF-Reduktion Adler** von 3.166 m² GVKF (genehmigt: 3.400 m² GVKF) auf 2.940 m² GVKF („minus“ 226 m² GVKF bzw. „minus“ 460 m² GVKF gegenüber der Baugenehmigung);
- **Ansiedlung Blumen Risse** mit 7.600 m² GVKF⁷ (davon 760 m² VKF zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente);

Am Vorhabenstandort ist zudem die Nutzung des Obergeschosses des Adlers durch einen Fitnessbetrieb sowie die Ansiedlung eines Schnellrestaurants westlich des neu zu errichtenden REWE-Marktes projektiert.

Das Planvorhaben hat bereits heute die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschritten. Demnach ist die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW 2017 (sowie dem Entwurf 2019⁸) nachzuweisen.

Im Zusammenhang ist insb. 6.5-7 Ziel des LEP NRW 2017 (und dem Entwurf 2019) (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel) zu prüfen, wobei auch die Ziele und Grundsätze für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment für den vorgesehenen Gartenfachmarkt zu prüfen sind. Der Gartenfachmarkt kann – als zum Einzelhandelskonzept konforme Planung (da er ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment führt und an einem dafür ausgewiesenen Standort verortet ist (siehe EHK, S. 74)) – von der Betrachtung des 6.5-7 Ziel nach fachlichem Dafürhalten ausgeklammert werden. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden aber die zentren- sowie die nahversorgungsrelevanten Randsortimente dieses Marktes mit in die Betrachtung der übrigen Projektbestandteile gem. 6.5-7 Ziel des LEP NRW 2017 (und des Entwurfs 2019) einbezogen.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Recklinghausen 2012 sowie der aktuellen Fortschreibung 2019 (im Entwurf, GMA 2019) entsprechen kann.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen.

⁶ In diesem Zusammenhang ist eine Nachnutzung des jetzigen LIDL-Standortes durch zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zwingend auszuschließen. Im Sinne eines Worst Case-Szenarios wird davon ausgegangen, dass die Bäckerei am bisherigen Standort (Berghäuser Str.) verbleibt. Die Verträglichkeitsanalyse basiert auf diesen Grundannahmen.

⁷ Der Gartenfachmarkt Blumen Risse verfügt perspektivisch über einen Cafeteria-Bereich auf etwa 300 m² Fläche. Im Sinne eines Worst Case-Szenarios und hinsichtlich einer gewissen Planungsflexibilität wird diese Fläche in den nachfolgenden Berechnungen ebenfalls als Verkaufsfläche berücksichtigt.

⁸ Zustimmung der Änderung durch den Landtag am 12.07.2019, nachfolgend als **Entwurf 2019** bezeichnet.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune oder in Nachbarkommunen.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Recklinghausen (hier insbesondere restriktiver Umgang mit nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimenten).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2017 (und den Entwurf 2019) (hier insbesondere 6.5-7 Ziel und Ziele und Grundsätze bzgl. Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment).

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

- Daten und Bewertungen im Einzelhandelskonzept für die Stadt Recklinghausen 2012⁹ und im Nahversorgungskonzept für die Stadt Recklinghausen 2011¹⁰;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und den geplanten Neuobjekten;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung sowie aktuellen sekundärstatistischen Daten (bspw. zu Kaufkraft und Einwohnerzahlen).

⁹ Im Folgenden als **EHK Recklinghausen 2012** benannt.

¹⁰ Im Folgenden als **NVK Recklinghausen 2011** benannt.

2 Untersuchungsumfang und Methodik

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

Untersuchungsrelevante Sortimente

Auf Basis der Flächenprogramme und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen (s. Kapitel 3.2) sowie der Umsatzveränderungen (s. Kapitel 5.3) werden seitens Stadt + Handel folgende Sortimente bzw. Sortimentsbereiche im Hinblick auf absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen als untersuchungsrelevant bewertet:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gem. EHK Recklinghausen (im Entwurf 2019)):

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren¹¹,
- Schnittblumen.

Zentrenrelevante Sortimente (gem. EHK Recklinghausen (im Entwurf 2019)):

- Bekleidung, Wäsche¹²,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Korbwaren¹³,
- Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen/Spiegel¹⁴.

Nicht zentrenrelevante Sortimente (gem. EHK Recklinghausen (im Entwurf 2019)):

- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z.B. Rasenmäher)¹⁵.

Die weiteren Sortimente der jeweiligen Betriebe werden hinsichtlich der Verkaufsflächen und des zu erwartenden Umsatzes ebenfalls dargestellt (s. Kapitel 3.2 und Kapitel 5.3).

Angebotsanalyse

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente (s. o.) im Untersuchungsraum im November 2016¹⁶ und März 2019¹⁷ wie folgt:

¹¹ Nachfolgend als **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

¹² Nachfolgend als **Bekleidung** bezeichnet.

¹³ Nachfolgend als **GPK/Hausrat** bezeichnet.

¹⁴ Nachfolgend als **Einrichtungszubehör** bezeichnet.

¹⁵ Auf Basis der Sortimentsliste des EHK 2012 ohne Gartenmöbel (Erhebung 2016 + Aktualisierung 2018); nachfolgend als **Pflanzen/Gartenbedarf** bezeichnet.

¹⁶ Die im November 2016 erhobenen Bestandsdaten wurden im Juni 2018 in Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum teilaktualisiert.

¹⁷ Neuerhebung der Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör sowie des Sortiments Bekleidung.

Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte¹⁸ in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² GVKF),
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

Schnittblumen, GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 100 m² GVKF)¹⁹,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Pflanzen/Gartenbedarf

- innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 400 m² GVKF).

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

Die angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage als untersuchungsrelevant eingeschätzten Sortimente wurden eingangs dargestellt. Die faktischen Verkaufsflächen innerhalb der am Fachmarktstandort bestehenden Märkte wurden in 11/2016 durch Stadt + Handel per laserorientierter Messung sortimentsbezogen erfasst und liefern somit eine valide Grundlage für die weiteren Berechnungen.

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum

¹⁸ 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.

¹⁹ Zusätzliche Erfassung der untersuchungsrelevanten Sortimente als Randsortimente in Bau- und Möbelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

durchgeführt²⁰. 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.

Einzugsbereiche/Untersuchungsräume

Aufgrund der differenzierten Angebotsdichte in den verschiedenen Sortimenten (s. Kapitel 4.2) werden für die Untersuchungsräume unterschiedliche Größenordnungen zu Grunde gelegt. Dies begründet sich insbesondere auch auf dem Raumwiderstand der jeweiligen Sortimente.

So werden insgesamt drei Untersuchungsräume für folgende Sortimente bzw. Sortimentsbereiche abgegrenzt:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Schnittblumen, Bekleidung, GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör,
- Pflanzen/Gartenbedarf.

Umgang mit der Erweiterung/Umstrukturierung

Eine isolierte Betrachtung der umstrukturierten bzw. erweiterten Fläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenänderung bzw. -erweiterung auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können²¹. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch das Vorhaben neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Vorhabens, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

²⁰ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

²¹ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Umgang mit dem Betrieb Blumen Risse

Der Anbieter Blumen Risse wird bei der Darstellung des Flächenprogramms sowie des Umsatzes als Neuansiedlung betrachtet. Dies begründet sich aufgrund der räumlichen Distanz zum aktuellen Standort. Nach Informationen der Stadt Recklinghausen wird das Bestandsobjekt des Blumen Risse nicht handelsbezogen nachgenutzt. Dies soll auch bau- und planungsrechtlich abgesichert werden. Zwischen der Stadt Recklinghausen und Stadt + Handel wurde vereinbart, dies als Grundannahme für das Gutachten vorzusetzen. In diesem Zusammenhang ist größtenteils von einer Umsatzmitnahme vom Altstandort auszugehen, was sich umverteilungsneutral auf die weiteren Bestandsstrukturen auswirkt. Das weitere frei werden Potenzial wirkt sich mildernd auf die Umsatzumverteilungen aus, da dieses Kaufkraftpotenzial nicht „verloren geht“, sondern an anderer Stelle (durch weitere Bestandsbetriebe) gebunden werden kann.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von der Stadt Recklinghausen und IT.NRW 2019 veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben (Neubau/Umstrukturierung) handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist voraussichtlich Ende 2023 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

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

Für die Sortimente Schnittblumen, Pflanzen/Gartenbedarf und die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör 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).

Für das Sortiment Bekleidung wird eine negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt²². Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte 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 Vorhaben 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 Case Fall²³ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmens-

²² Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

²³ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „... die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

veröffentlichungen 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.

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 realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

3 Beschreibung Planvorhaben

Die VC-Verwaltungs GmbH & Co. Wohnungs KG beabsichtigt die Umstrukturierung des Fachmarktzentruns an der Herner Straße in Recklinghausen. Ebenso soll der in räumlicher Nähe liegende Lebensmitteldiscounter LIDL an der Berghäuser Straße erweitert und in das Fachmarktzentrum integriert werden. Nach Rücksprache mit der Stadt Recklinghausen wird aufgrund der räumlichen Nähe sowie der zeitlichen Überschneidung der beiden Vorhaben eine gemeinschaftliche Betrachtung der beiden Vorhaben als Gesamtvorhaben vorgenommen.

In diesem Zusammenhang werden die folgenden konkreten Planungen am Vorhabenstandort untersucht:

- **Umstrukturierung REWE-Center** von aktuell 7.737 m² GVKF (inkl. Konzessionäre und Getränkemarkt) (genehmigt: 8.000 m² GVKF) auf 4.040 m² GVKF (3.900 m² VKF REWE-Markt zzgl. 50 m² VKF Bäcker, 30 m² VKF Telekommunikation, 60 m² Lotto/Tabak-Shop) („minus“ 3.697 m² GVKF gegenüber Bestand bzw. „minus“ 3.960 m² GVKF gegenüber der Baugenehmigung);
- **Verlagerung und Erweiterung des LIDL-Marktes** von der Berghäuser Str. von 833 m² GVKF (faktischer Bestand und so genehmigt inkl. 35 m² VKF Bäcker) auf 1.280 m² GVKF (+ 482 m² GVKF);
- **VKF-Reduktion Adler** von 3.166 m² GVKF (genehmigt: 3.400 m² GVKF) auf 2.940 m² GVKF („minus“ 226 m² GVKF bzw. „minus“ 460 m² GVKF gegenüber der Baugenehmigung);
- **Ansiedlung Blumen Risse** mit 7.600 m² GVKF²⁴ (davon 760 m² VKF zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente).

3.1 Mikrostandort

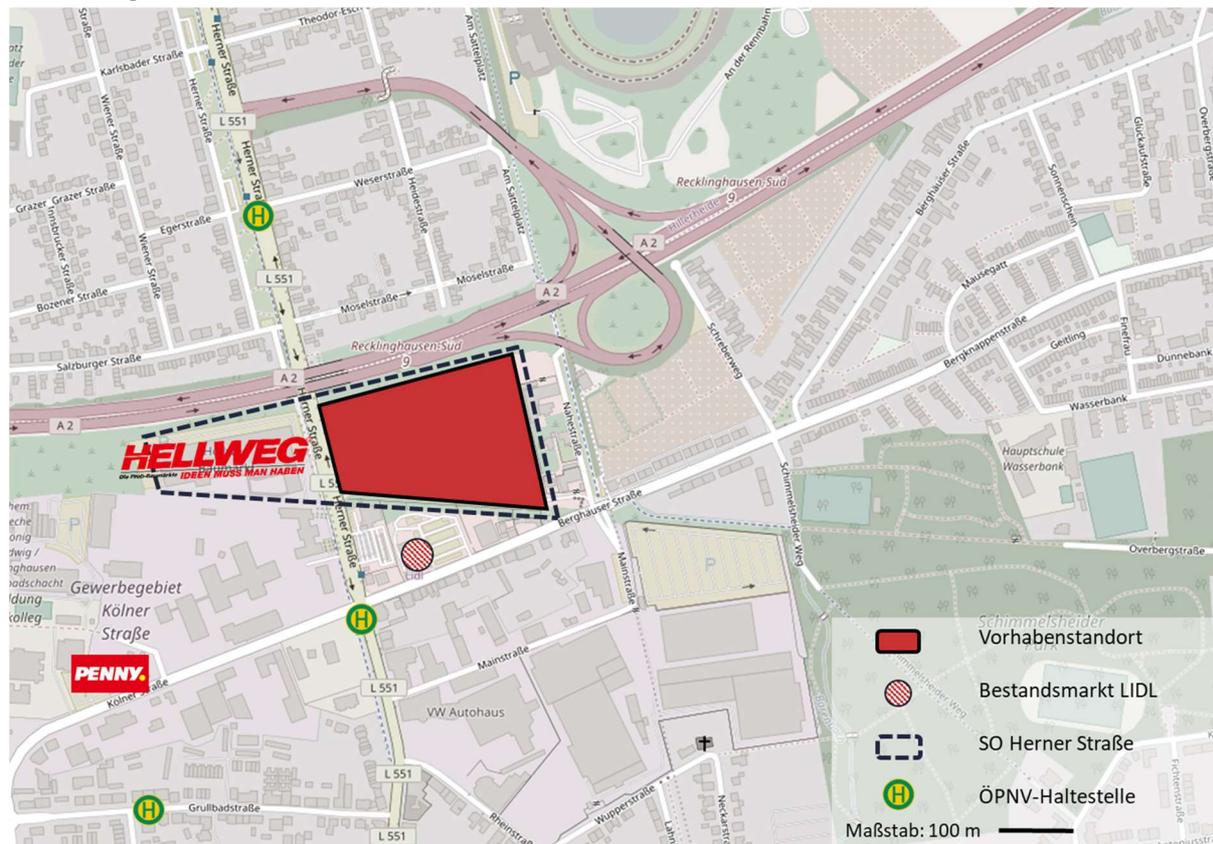
Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich gemäß Einzelhandelskonzept um eine Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich nicht-integrierter Lage am Sonderstandort Herner Straße.

„Der autokundenorientierte Standort ist für den MIV durch die örtliche und überörtliche Verkehrsfunktion der umgebenen Straßen verkehrlich gut angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gut gegeben (Bus SB 20, 10 Minuten-Takt). Durch das Angebot in den zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht geringer Größenordnung ist der Standort derzeit als Konkurrenz für die zentralen Versorgungsbereiche zu werten.“ (Stadt + Handel 2012).

²⁴ Der Gartenfachmarkt Blumen Risse verfügt perspektivisch über einen Cafeteria-Bereich auf etwa 300 m² Fläche. Im Sinne eines Worst Case-Szenarios und hinsichtlich einer gewissen Planungsflexibilität wird diese Fläche in den nachfolgenden Berechnungen ebenfalls als Verkaufsfläche berücksichtigt.

Das unmittelbare Umfeld ist durch weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. Hellweg-Baumarkt) und Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Nördlich vom Vorhabenstandort verläuft die Bundesautobahn 2. Die Herner bzw. Bochumer Straße verbindet den Vorhabenstandort mit den nördlich und südlich gelegenen Siedlungsbereichen. Die Kölner Straße, welche den vorgenannten Verkehrszug kreuzt, stellt eine Anbindung an die westlich und östlich gelegenen Siedlungsbereiche dar.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 03/2019; Abgrenzung Sonderstandort: EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind zum einen das in nördlicher Richtung geplante Nahversorgungszentrum Hillerheide-Heidestraße (rd. 1,1 km) sowie das südlich gelegene Nebenzentrum Recklinghausen Süd (rd. 650 m).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben.

Die Flächenprogramme des Vorhabens sind nach Sortimenten untergliedert (faktischer Bestand²⁵ und Planung) im Anhang dargestellt (s. Anhang, Seite I). Die genehmigte Verkaufsfläche weicht teils von der faktischen Verkaufsfläche ab. Sofern für die Vorhabenbewertung relevant, wird dies argumentativ aufgegriffen. Durch den Rückgriff auf die faktische Situation liegt aber zunächst ein städtebaulicher Worst Case-Ansatz vor, da die faktischen Verkaufsflächen durchweg unterhalb der genehmigten VKF liegen und somit ein deutlicherer Verkaufsflächenzuwachs ausgewiesen wird als bei einer Bezugnahme zur Baugenehmigung. Eine detaillierte Aufstellung der Gesamtverkaufsfläche des Blumen Risse nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche (teilweise überdacht) ist ebenfalls dem Anhang zu entnehmen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist im Folgenden eine nach Sortimenten aggregierte Übersicht dargestellt.

²⁵ Im Folgenden als **Bestand** bezeichnet.

Tabelle 1: Verkaufsflächen des Planvorhabens aggregiert nach Sortimenten

Sortimentsbereich/Sortiment	VKF-Bestand (m ²)	VKF-Planung (m ²)	VKF-Differenz (m ²)
Nahrungs- und Genussmittel	5.527	4.148	- 1.397
Drogeriewaren	705	418	- 287
Schnittblumen	-	150	+ 150
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	53	34	- 19
Zeitungen/Zeitschriften	73	91	+ 18
nahversorgungsrelevante Sortimente	6.358	4.841	- 1.517
Augenoptik	3	-	- 3
Bekleidung	3.284	2.921	- 363
Bücher	86	30	- 56
Büroartikel	38	20	- 18
Einrichtungszubehör	6	171	+ 165
Elektrohaushaltswaren	161	27	- 134
Foto u. opt. Erzeugnisse und -zubehör	-	-	-
GPK/Hausrat	508	584	+ 56
Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	143	25	- 118
Schuhe, Lederwaren	264	97	- 167
Spielwaren	242	42	- 200
Sportartikel	43	4	- 39
Uhren/Schmuck	16	16	-
Elektrogeräte/Medien	184	113	- 71
zentrenrelevante Sortimente	4.978	4.050	- 928
Baumarktsortiment i.e.S.	52	5	- 47
Bettwaren	-	-	-
Campinggroßartikel	-	-	-
Elektrogroßgeräte	32	-	- 32
Fahrräder und Zubehör	38	12	- 26
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz)	-	2	+ 2
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	70	10	- 60
Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	-	-	-
Matratzen	-	-	-
Möbel	6	580	+ 574
Pflanzen/Gartenbedarf	101	6.317	+ 6.216
Teppiche	-	-	-
Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	101	78	- 23
nicht zentrenrelevante Sortimente	400	7.004	+ 6.604
Verkaufsfläche gesamt	11.736	15.895	+ 4.159

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben der Vorhabenträger; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Betriebstypen nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019.

Bei dem projektierten Planvorhaben wird es insbesondere bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu einem Verkaufsflächenanstieg kommen. Bei den nahversorgungsrelevanten sowie den zentrenrelevanten Sortimenten ist jeweils eine deutlich geringere Verkaufsflächen-dimensionierung im Vergleich zur heutigen Bestandssituation festzustellen.

Der Verkaufsflächenzuwachs bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten begründet sich insbesondere aufgrund der Ansiedlung des Betreibers Blumen Risse. Typischerweise bieten Gartenfachmärkte zur Arrondierung ihres Hauptsortiments (Pflanzen/Gartenbedarf) auf einer untergeordneten Verkaufsfläche unter anderem auch Gartenmöbel, Schnittblumen sowie GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör an. Daher ist in diesen vorstehend genannten Sortimenten ein nennenswerter Verkaufsflächenzuwachs zu verzeichnen.

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.

4.1 Makrostandort

„Das Mittelzentrum Recklinghausen liegt im Norden des Verdichtungsraums Ruhrgebiet und ist umgeben von zahlreichen weiteren Mittelzentren (Herten, Castrop-Rauxel, Herne, Oer-Erkenschwick, Datteln, Marl). Zusätzlich liegen die Oberzentren Bochum und Dortmund in unmittelbarer Nähe. Recklinghausen befindet sich also in einem siedlungsstrukturell eng verflochtenen Raum.“ (Stadt + Handel 2012, S. 18).

Abbildung 2: Lage im Raum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis LEP NRW.

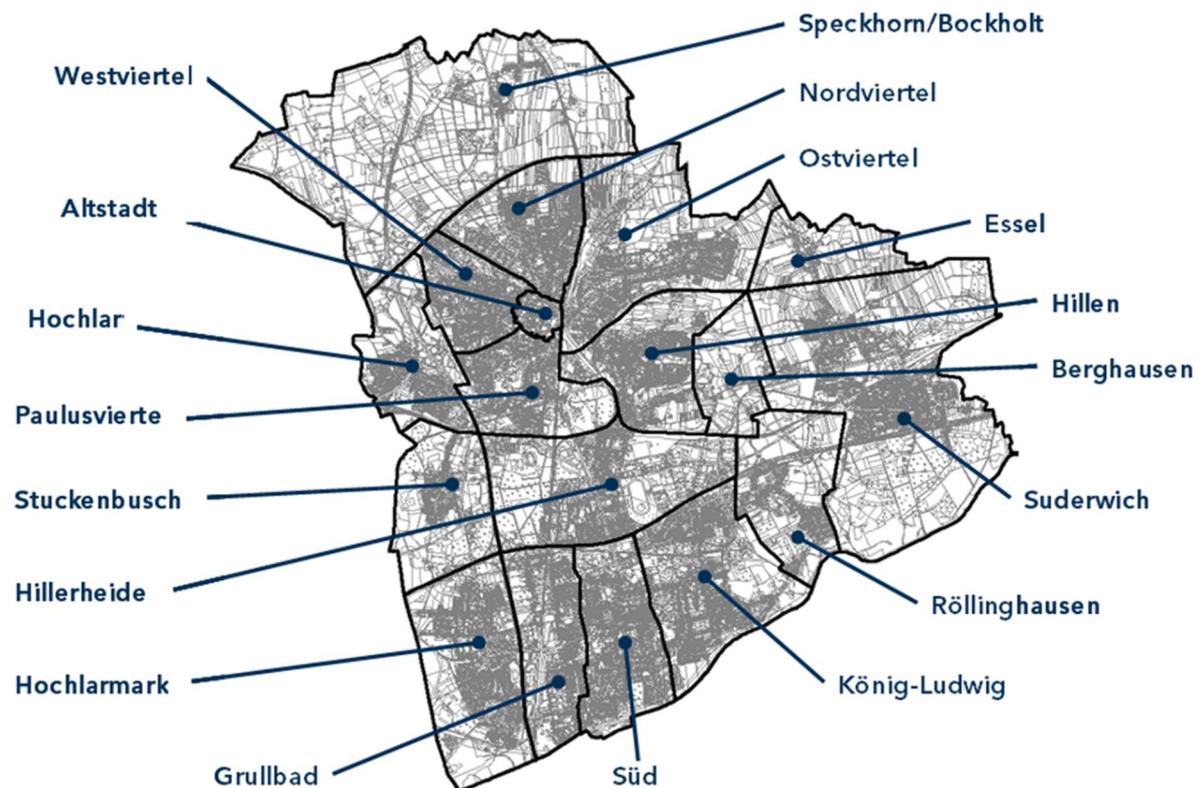
„Die Lage der Stadt Recklinghausen im Norden des Ruhrgebietes stellt sich verkehrsgünstig dar. Insbesondere durch die Anbindung an die Bundesautobahnen (BAB) 2 (Oberhausen – Hannover) und BAB 43 (Münster – Wuppertal), welche sich im Stadtgebiet kreuzen, ist die (überörtliche) Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gegeben. Über die Bundesstraße (B) 225, welche beginnend von Recklinghausen über Marl nach Dorsten führt und dabei die Autobahnen BAB 43, BAB 52 und BAB 31 quert, besteht zum einen eine interkommunale Verbindung und zum anderen ein weiterer Anschluss an den Fernstraßenverkehr. Der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) bietet ebenfalls eine leistungsfähige Anbindung

STADT+HANDEL

insbesondere in Richtung Münster, Essen und Dortmund (z. B. RB 42, RE 2, S 2).“ (Stadt + Handel 2012, S. 19).

Die Stadt Recklinghausen setzt sich aus 18 statistischen Bezirken zusammen (s. folgende Abbildung).

Abbildung 3: Siedlungsstruktur in Recklinghausen



Quelle: Verändert nach Stadt + Handel 2012, S. 19.

In der Stadt Recklinghausen leben 120.371 Einwohner²⁶, welche sich auf die 18 statistischen Bezirke verteilen. Die bevölkerungsreichsten statistischen Bezirke sind Süd (13.044 Einwohner), Suderwich (11.753 Einwohner) und Ostviertel (11.606 Einwohner). Der nördliche Randbereich der Stadt Recklinghausen ist relativ dünn besiedelt. Das Planvorhaben befindet sich im Norden des statistischen Bezirkes Süd.

²⁶ Stadt Recklinghausen 2017: Statistischer Vierteljahresbericht, S. 9 (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) (Stand: 31.12.2017).

Tabelle 2: Bevölkerung in der Stadt Recklinghausen nach statistischen Bezirken

statistischer Bezirk	Einwohner	Einwohneranteil in %
Innenstadt	1.721	1,4
Nordviertel	9.160	7,6
Speckhorn/Bockholt	1.421	1,2
Ostviertel	11.606	9,6
Westviertel	7.241	6,0
Hochlar	4.899	4,1
Paulusviertel	7.671	6,4
Stuckenbusch	2.425	2,0
Hillerheide	7.216	6,0
Hillen	9.516	7,9
Berghausen	423	0,4
Grullbad	6.337	5,3
Süd	13.044	10,8
König-Ludwig	11.523	9,6
Röllinghausen	3.980	3,3
Hochlarmark	10.007	8,3
Suderich	11.753	9,8
Essel	428	0,4
Recklinghausen gesamt	120.371	100*

Quelle: Stadt Recklinghausen 2017: Statistischer Vierteljahresbericht, Stand 31.12.2017.

* Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für die Stadt Recklinghausen wird für Ende 2023 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 2,5 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert²⁷. Für die weiteren z.T. im Untersuchungsraum gelegenen Nachbarkommunen Castrop-Rauxel, Herne und Herten (s. folgendes Kapitel) wird ebenfalls jeweils eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (rd. „minus“ 1,4 % in Castrop-Rauxel, rd. „minus“ 0,5 % in Herne und rd. „minus“ 0,5 % in Herten).

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung der Untersuchungsräume werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen bzw. Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Bekleidung, GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör und

²⁷ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW (zum 01.01.2024).

Pflanzen/Gartenbedarf berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet der einzelnen Betriebe des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Angesichts der Angebotsdichte und der unterschiedlichen Verkaufsflächendimensionierungen und Betriebstypen des Planvorhabens werden im Folgenden drei differenzierte Untersuchungsräume dargestellt.

Dies korrespondiert mit den perspektivischen Einzugsgebieten des avisierten Planvorhabens (s. Kapitel 5.1). Der weiter als das jeweilige Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insb. der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des jeweiligen Planvorhabens bzw. Betriebes 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.

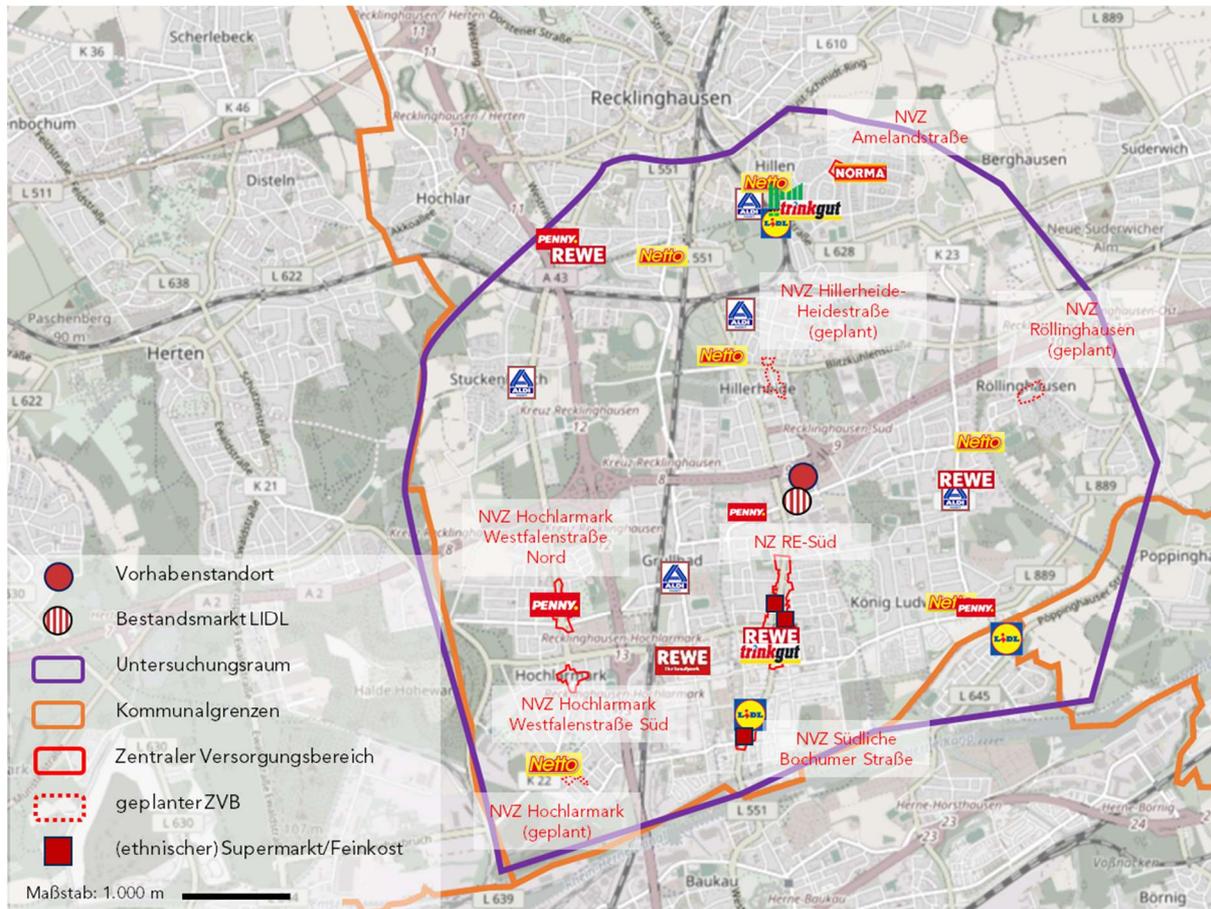
Die jeweiligen Untersuchungsräume für die Planvorhaben bzw. zu untersuchenden Betriebe werden im Folgenden dargestellt.

Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Angesichts der Kopplungsbeziehungen des geplanten Fachmarktstandortes sowie der Verkaufsflächendimensionierung des REWE-Centers (Verbrauchermarkt) ist von einer erhöhten Strahlkraft des Vorhabenstandortes auszugehen.

Der Untersuchungsraum umfasst insbesondere das südliche Stadtgebiet Recklinghausens zwischen Dordrechtring (südlich der Altstadt) bis zur Stadtgrenze bzw. zum Rhein-Herne-Kanal im Süden. Somit umfasst der Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auch einen Teilbereich der Stadt Herne. In nördlicher Richtung wird der Untersuchungsraum aufgrund einer Vielzahl an Angebotsstrukturen und insbesondere den vergleichbaren Anbieter Marktkauf limitiert. Des Weiteren bestehen in nördlicher Richtung verschiedene städtebauliche Barrieren (z. B. Bundesautobahn 2 und Bahngleise). In südlicher Richtung stellt der Rhein-Herne-Kanal eine Barriere dar. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 4: Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel



Quelle: Eigene Darstellung; Eigene Bestandserhebung 03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011).

Im Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel befinden sich insgesamt acht zentrale Versorgungsbereiche, wobei es sich bei drei zentralen Versorgungsbereichen um geplante Nahversorgungszentren handelt.

Untersuchungsraum für die Sortimente Schnittblumen und Bekleidung sowie die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör

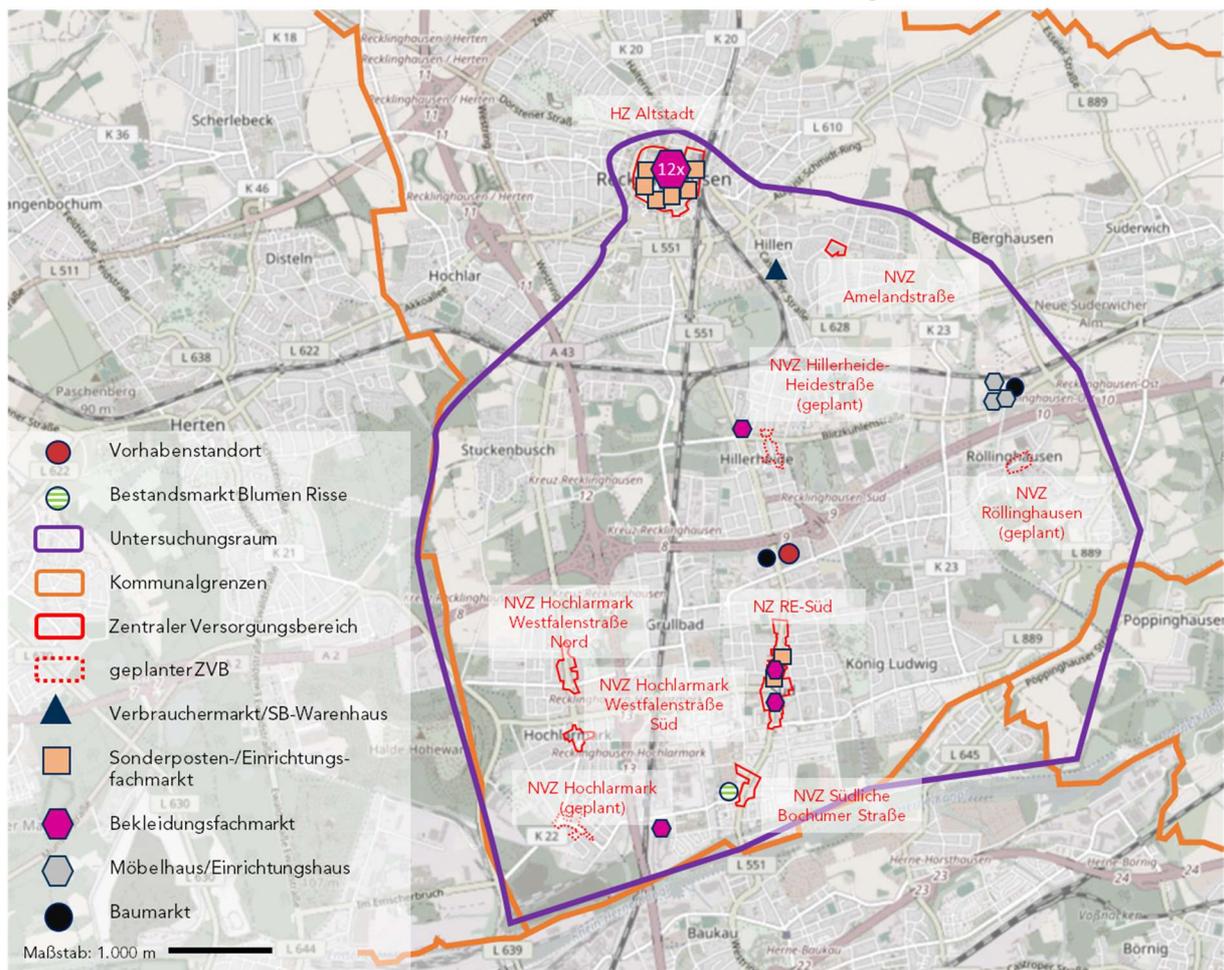
Aufgrund des weitmaschigeren Angebotsnetzes in den Sortimenten Schnittblumen und Bekleidung und in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör wird über den Untersuchungsraum für Nahrungs- und Genussmittel hinaus das Innenstadtzentrum in den Untersuchungsraum inkludiert (s. folgende Abbildung).

Der Untersuchungsraum umfasst somit ebenfalls insbesondere das südliche Stadtgebiet Recklinghausens bis zur Stadtgrenze bzw. zum Rhein-Herne-Kanal im Süden. Somit umfasst der Untersuchungsraum auch einen Teilbereich der Stadt Herne. In nördlicher Richtung umfasst der Untersuchungsraum das Hauptzentrum Altstadt und wird aufgrund einer Vielzahl an

Angebotsstrukturen durch dieses limitiert. Des Weiteren bestehen in nördlicher Richtung verschiedene städtebauliche Barrieren (z. B. Bundesautobahn 2 und Bahngleise). In südlicher Richtung stellt der Rhein-Herne-Kanal eine Barriere dar. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum befinden sich insgesamt neun zentrale Versorgungsbereiche, wobei es sich bei drei zentralen Versorgungsbereichen um geplante Nahversorgungszentren handelt.

Abbildung 5: Untersuchungsraum für die Sortimente Schnittblumen und Bekleidung sowie die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör



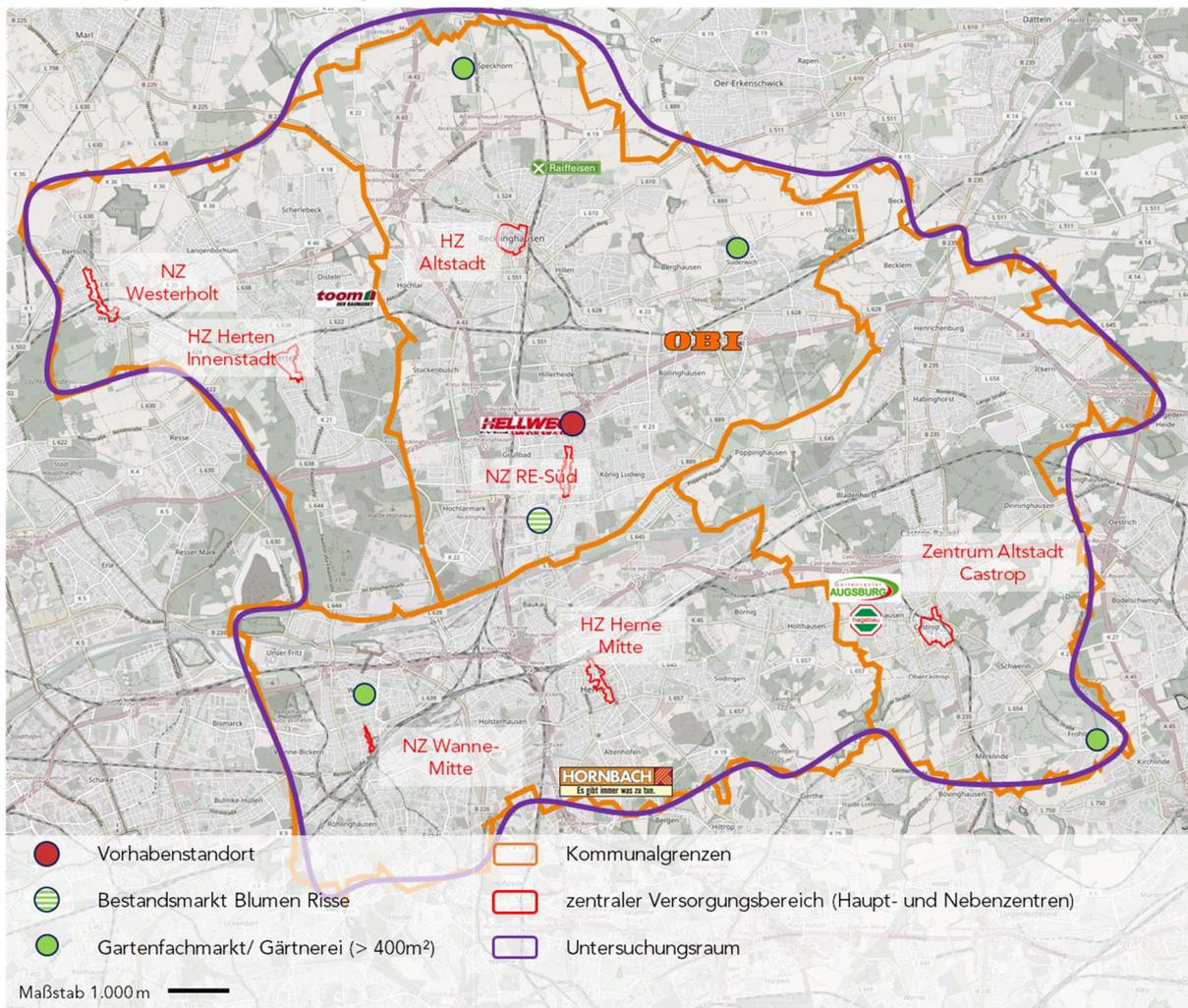
Quelle: Eigene Darstellung; Eigene Bestandserhebung 11/2016 und Aktualisierung 06/2018 (Schnittblumen) bzw. 03/2019 (Bekleidung, GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011).

Untersuchungsraum Pflanzen/Gartenbedarf

Auf Basis des Angebotspektrums des geplanten Anbieters Blumen Risse ist eine Vergleichbarkeit mit Bau- und Gartenfachmärkten gegeben. In dieser Größenordnung ist naturgemäß eine weitmaschige Angebotsstruktur gegeben.

Der Untersuchungsraum umfasst das Stadtgebiet von Recklinghausen, Herne, Castrop-Rauxel und Herten. Dies begründet sich aus der geplanten Verkaufsflächendimensionierung des Marktes (s. Anhang, Seite I). Aufgrund dessen kann von einer weiträumig ausgerichteten Versorgungsfunktion ausgegangen werden. Weiterhin stellt der Anbieter Blumen Risse den einzigen Gartenfachmarkt in der Stadt Recklinghausen dar und ist somit gleichsam der größte Anbieter in diesem Segment. Der Untersuchungsraum wird dabei durch die Anbieter in den umliegenden Kommunen sowie aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen begrenzt.

Abbildung 6: Untersuchungsraum für das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf



Quelle: Eigene Darstellung; Eigene Bestandserhebung 11/2016 und Aktualisierung 06/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011); EHK Castrop-Rauxel 2010 (Stadt + Handel 2010); Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019); EHK Herten 2019 (im Entwurf, Stadt + Handel 2019).

Für alle oben dargestellten Untersuchungsräume gilt: Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Anbindung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandortes sowie der

Kopplungsbeziehungen zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sinne einen Worst Case-Ansatzes mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Umsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 Angebotsanalyse

Die Angebotsanalyse für das Planvorhaben richtet sich nach den in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsräumen.

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 Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind diesbezüglich keine zu berücksichtigenden Veränderungen bekannt.

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind insgesamt 29 strukturprägende Lebensmittelanbieter (ohne Getränkemärkte) angesiedelt. Darunter 20 Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben LIDL), sieben Supermärkte, ein Verbrauchermarkt und ein SB-Warenhaus (Planvorhaben REWE-Center). Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemärkte arrondiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,48 m² NuG VKF/EW)²⁸. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der Verkaufsflächendimensionierungen des Marktkaufs und des aktuellen Bestandsmarktes REWE-Center.

Mit vier REWE-Märkten und drei ethnischen Supermärkten sind differenzierte Angebote im Supermarktsegment gegeben. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 300 m² und rd. 1.500 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.070 m².

Mit ALDI Nord (5 x), LIDL (4 x, inkl. Planvorhaben), Penny (4 x), Netto (6 x) und Norma sind alle bundesweit agierenden Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum vertreten. Die Betriebe weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m² und rd. 1.200 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beträgt rd. 810 m².

²⁸ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Recklinghausen	NZ Recklinghausen Süd	3.700	14,4
	NVZ Südliche Bochumer Straße	1.000	6,7
	NVZ Hochlarmark (geplant)	1.000	4,7
	NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd	100	0,3
	NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord	900	4,7
	NVZ Amelandstraße	800	3,5
	NVZ Hillerheide- Heidestraße (geplant)	100	0,8
	NVZ Röllinghausen (geplant)	100	0,7
	sonstige Lage*	22.400	99,3
Herne	sonstige Lage	< 1.000	< 7,0
Gesamt**		31.000	141,6

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* inkl. Bestandsbetriebe (REWE-Center + Getränkemarkt, LIDL);
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Untersuchungsraumes ist im Nebenzentrum Recklinghausen Süd sowie insbesondere auch in den sonstigen Lagen festzustellen. Dies begründet sich unter anderem aufgrund der Lage des Verbrauchermarktes Marktkauf und des Planvorhabens REWE-Center an Sonderstandorten (Castroper Straße und Herner Straße).

Untersuchungsraum für die Sortimente Schnittblumen und Bekleidung sowie die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör

Im **Sortiment Schnittblumen** sind kaum nennenswerte Angebotsstrukturen vorhanden. Überwiegend handelt es sich um kleinteilige Anbieter bzw. deutlich untergeordnete Verkaufsflächen bei größeren Anbietern. Den höchsten Verkaufsflächenanteil im Sortiment Schnittblumen weist der aktuelle Bestandsmarkt des Blumen Risse an der Hochlarmarkstraße

auf, welcher den einzigen strukturprägenden Anbieter ($\geq 100 \text{ m}^2$ sortimentspezifische VKF) im Sortiment Schnittblumen darstellt.

Im **Sortiment Bekleidung** sind zahlreiche kleinteilige Anbieter sowie 17 strukturprägende Fachmärkte ($\geq 300 \text{ m}^2$ sortimentspezifische VKF, inkl. Planvorhaben Adler) im Untersuchungsraum verortet. Die wesentlichen Angebotsstrukturen sind im Hauptzentrum Altstadt lokalisiert, da es sich beim Sortiment Bekleidung um ein typisches Innenstadt- bzw. zentrenrelevantes Sortiment handelt. Weitere nennenswerte Angebotsstrukturen sind im Nebenzentrum Recklinghausen Süd (verschiedene Fachmärkte), am Vorhabenstandort und im südlichen Bereich des Untersuchungsraumes verortet. In Summe ist zu konstatieren, dass ein eindeutiger Verkaufsflächenschwerpunkt im Hauptzentrum gegeben ist.

In den **Sortimentsbereichen GPK/Hausrat** und **Einrichtungszubehör** sind eine Vielzahl von Anbietern, vor allem innerhalb des Hauptzentrums Altstadt verortet, welche überwiegend kleinteilig strukturiert sind. Im Untersuchungsraum sind insgesamt acht strukturprägende Anbieter im Sortimentsbereich GPK/Hausrat ($\geq 100 \text{ m}^2$ sortimentspezifische VKF, inkl. Planvorhaben REWE-Center) und zwölf strukturprägende Anbieter im Sortimentsbereich Einrichtungszubehör ($\geq 100 \text{ m}^2$ sortimentspezifische VKF) verortet. Ein weiterer Angebotsschwerpunkt ist in den sonstigen Lagen festzustellen. Hier führen insbesondere die Möbel- und Einrichtungsfachmärkte am Sonderstandort Ortloh entsprechende Artikel im jeweiligen Randsortiment. In diesen Märkten stellen die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör typische Ergänzungen bzw. Arrondierungen des Hauptsortiments dar.

Die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum für die Sortimente Schnittblumen und Bekleidung sowie die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum (Schnittblumen, Bekleidung)

Kommune	Lagedetail	Schnittblumen		Bekleidung	
		VKF in m ²	VKF in m^{2}	VKF in m^{2}	VKF in m^{2}
Recklinghausen	HZ Altstadt	200	0,6	27.200	77,1
	NZ Recklinghausen Süd	**	**	1.700	3,5
	NVZ Südliche Bochumer Straße	**	**	**	**
	NVZ Hochlarmark (geplant)	**	**	**	**
	NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord	100	0,2	**	**
	NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd	**	**	**	**
	NVZ Amelandstraße	**	**	**	**
	NVZ Hillerheide- Heidestraße (geplant)	**	**	**	**
	NVZ Röllinghausen (geplant)	**	**	**	**
	sonstige Lage*	200	0,4	6.900	12,7
Herne	sonstige Lage	**	**	**	**
Gesamt***		500	1,2	35.900	93,6

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016 und Aktualisierung 06/2018 (Schnittblumen) bzw. 03/2019 (Bekleidung); Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Bestandsbetriebe (REWE-Center, LIDL, Blumen Risse);

** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 5: Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum (GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör)

Kommune	Lagedetail	GPK/Hausrat		Einrichtungszubehör	
		VKF in m ²	VKF in m ²	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Recklinghausen	HZ Altstadt	800	1,1	1.600	2,3
	NZ Recklinghausen Süd	300	0,4	300	0,4
	NVZ Südliche Bochumer Straße	**	**	**	**
	NVZ Hochlarmark (geplant)	**	**	**	**
	NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord	**	**	**	**
	NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd	**	**	**	**
	NVZ Amelandstraße	**	**	**	**
	NVZ Hillerheide-Heidestraße (geplant)	**	**	**	**
	NVZ Röllinghausen (geplant)	**	**	**	**
	sonstige Lage*	2.800	4,9	3.000	3,9
Herne	sonstige Lage	**	**	**	**
Gesamt***		3.800	6,5	4.900	6,7

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Bestandsbetriebe (REWE-Center, LIDL, Blumen Risse);
 ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Untersuchungsraum Pflanzen/Gartenbedarf

Im **Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf** sind die wesentlichen Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet (Gartenfachmärkte, Baumärkte mit Gartenabteilungen). Weitere nennenswerte Angebotsstrukturen sind verschiedene Gärtnereien im Untersuchungsraum. Insgesamt sind im Untersuchungsraum 13 strukturprägende Anbieter (≥ 400 m² sortimentspezifische VKF) verortet. Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind keine strukturprägenden Anbieter verortet.

Die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum für das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf stellen sich wie folgt dar (nur strukturprägende Anbieter):

Tabelle 6: Bestandstrukturen im Untersuchungsraum (Pflanzen/Gartenbedarf)

Kommune	Lagedetail	Pflanzen/Gartenbedarf	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Recklinghausen	sonstige Lage*	9.600	9,5
Castrop-Rauxel	sonstige Lage	6.100	6,3
Herne	sonstige Lage	4.300	8,5
Herten	sonstige Lage	2.100	2,7
Gesamt **		22.100	27,0

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016 und Aktualisierung 06/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; nur strukturprägende Anbieter;

* inkl. Bestandsbetriebe (REWE-Center, LIDL, Blumen Risse);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der Angebotsschwerpunkt im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf liegt in den sonstigen Lagen der jeweiligen Kommunen. Dies begründet sich auf der Tatsache, dass das Angebot überwiegend von flächenintensiven Angebotsstrukturen wie Baumärkten und Gartenfachmärkten offeriert wird.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im jeweiligen 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 jeweiligen Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist in seiner weitesten Ausdehnung Kaufkraftkennziffern zwischen rd. 92 und rd. 98 auf (Herne, Herten, Castrop-Rauxel, Recklinghausen). Die Stadt Recklinghausen, weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 98 (IfH 2019) auf, d. h. das Kaufkraftniveau liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Innerhalb der jeweiligen Untersuchungsräume weist die Stadt Recklinghausen die jeweils höchste Kaufkraftkennziffer auf.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahlen ergeben sich folgende vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale für die Stadt Recklinghausen bzw. die innerhalb des Untersuchungsraums gelegenen Teilbereiche der weiteren Kommunen:

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 178,1 Mio. Euro/Jahr (*Teilbereich Recklinghausen u. Herne*);

- Schnittblumen: rd. 2,5 Mio. Euro/Jahr (*Teilbereiche Recklinghausen u. Herne*);
- Bekleidung: rd. 38,5 Mio. Euro/Jahr (*Teilbereiche Recklinghausen u. Herne*);
- GPK/Hausrat: rd. 3,6 Mio. Euro/Jahr (*Teilbereiche Recklinghausen u. Herne*);
- Einrichtungszubehör: rd. 1,4 Mio. Euro/Jahr (*Teilbereiche Recklinghausen u. Herne*);
- Pflanzen/Gartenbedarf: rd. 53,1 Mio. Euro/Jahr (*Recklinghausen, Herten, Herne, Castrop-Rauxel*).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten nahversorgungsrelevanten sowie den zentrenrelevanten Sortimenten im abgeleiteten Untersuchungsraum (s. Abbildung 5) detailliert dar.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum (nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante Sortimente)

Sortiment	Recklinghausen (Teilbereiche)		Herne (Teilbereiche)		Gesamt	
	Einwohner	KK in Mio. Euro	Einwohner	KK in Mio. Euro	Einwohner	KK in Mio. Euro
nahversorgungsrelevante Sortimente						
Nahrungs- und Genussmittel	71.925	172,3	2.496	5,8	74.421	178,1
Schnittblumen	73.646	2,4		0,1	76.142	2,5
zentrenrelevante Sortimente						
Bekleidung	73.646	37,3	2.496	1,2	76.142	38,5
GPK/Hausrat		3,5		0,1		3,6
Einrichtungszubehör		1,4		< 0,1		1,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH 2019; IT.NRW 2019 und Stadt Recklinghausen 2018 (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Im nicht zentrenrelevanten Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf ist angesichts der vorhandenen Bestandsstrukturen ein deutlich weitmaschigeres Angebotsnetz festzustellen, sodass in diesem Sortiment ein deutlich größerer Untersuchungsraum zugrunde gelegt wurde. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich die folgende einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf:

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum für Pflanzen/Gartenbedarf

Kommune	Einwohner	Pflanzen/Gartenbedarf
Recklinghausen	120.371	16,0
Castrop-Rauxel	73.989	9,7
Herne	156.490	19,7
Herten	61.669	8,0
Untersuchungsraum gesamt	412.519	53,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH 2019; IT.NRW 2019 und Stadt Recklinghausen 2018 (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Gegenüberstellung der ermittelten sortimentspezifischen Umsätze mit der aufgezeigten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten im jeweiligen Untersuchungsraum (inkl. der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) ergibt folgende sortimentspezifische Zentralitäten²⁹:

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 89;
- Schnittblumen: rd. 51;
- Bekleidung: rd. 244;
- GPK/Hausrat: rd. 187;
- Einrichtungszubehör: rd. 477;
- Pflanzen/Gartenbedarf: rd. 61.

innerhalb des jeweils abgegrenzten Untersuchungsraumes. Bezüglich der Sortimente Schnittblumen und Pflanzen/Gartenbedarf ist festzuhalten, dass angesichts der aktuell relativ geringen Zentralität erhebliche Anteile der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale aus dem jeweiligen Untersuchungsraum abfließen und durch das Planvorhaben teilweise zurückgebunden werden können. In den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör weist der Untersuchungsraum, aufgrund der Berücksichtigung des Hauptzentrums sowie der Strukturen in den sonstigen Lagen (v. a. Sonderstandort Ortloh) (s. Kapitel 4.3), Werte von deutlich über 100 auf. Auch im Sortiment Bekleidung sind aufgrund der zahlreichen attraktiven Angebotsstrukturen im ZVB HZ Innenstadt und der deutlich über

²⁹ 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.

den abgegrenzten Untersuchungsraum hinausgehenden Versorgungsfunktion des Hauptzentrums deutliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

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

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik in den untersuchungsrelevanten Branchen;
- Entwicklung des Onlineanteils in den untersuchungsrelevanten Sortimenten.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in Recklinghausen mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 2,5 % zu rechnen. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum ist ebenfalls mit negativen Bevölkerungsentwicklungen zu rechnen (rd. „minus“ 1,4 % in Castrop-Rauxel, rd. „minus“ 0,5 % in Herne und rd. „minus“ 0,5 % in Herten).

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Schnittblumen von rd. + 3,5 %, im Sortiment Bekleidung von rd. „minus“ 1,8 %, in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör von rd. + 0,4 % und im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf von rd. + 0,7 % ableiten.

Daraus resultieren die folgenden Veränderungen im Kaufkraftvolumen bis zum Jahr 2023 (bezogen auf den jeweiligen Untersuchungsraum):

- Nahrungs- und Genussmittel: zusätzliches Kaufkraftvolumen von rechnerisch rd. 1,8 Mio. Euro, resp. 1,0 %;
- Schnittblumen: zusätzliches Kaufkraftvolumen von rechnerisch unter 0,1 Mio. Euro, resp. 1,0 %;
- Bekleidung: Abnahme des Kaufkraftvolumens um rechnerisch rd. „minus“ 1,6 Mio. Euro, resp. rd. „minus“ 4,2 %;
- GPK/Hausrat: Abnahme des Kaufkraftvolumens um rechnerisch rd. „minus“ 0,1 Mio. Euro, resp. rd. „minus“ 2,0 %;
- Einrichtungszubehör: Abnahme des Kaufkraftvolumens um rechnerisch unter „minus“ 0,1 Mio. Euro, resp. rd. „minus“ 2,0 %;
- Pflanzen/Gartenbedarf: Abnahme des Kaufkraftvolumens von rechnerisch rd. „minus“ 0,3 Mio. Euro, resp. rd. „minus“ 0,6 %.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) werden diese sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen entsprechend berücksichtigt.

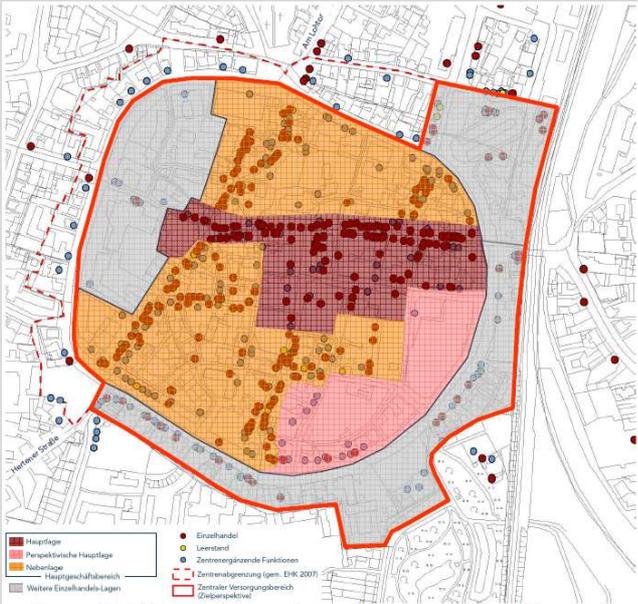
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

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. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012) und das NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche der in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsräume.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass hier die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum für die Sortimentsbereiche bzw. Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör dargestellt werden. Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf sind keine nennenswerten Bestandsstrukturen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorhanden und darüber hinaus auch nicht als zentrenrelevant einzustufen.

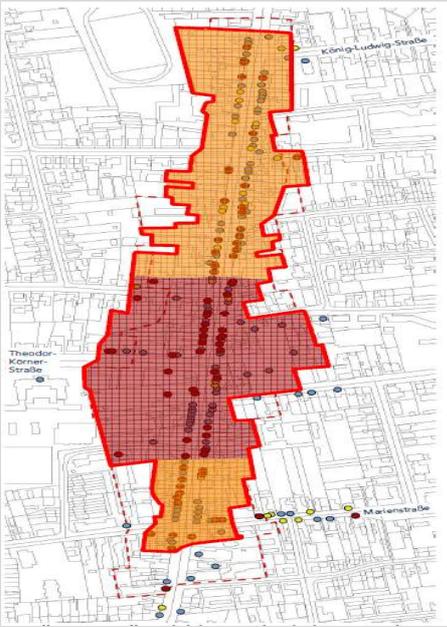
Die im NVK Recklinghausen 2012 ausgewiesenen geplanten Nahversorgungszentren wurden ebenfalls berücksichtigt.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB HZ Altstadt

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt	
Lage	
Statistischer Bezirk	Innenstadt
Ausdehnung	Das Hauptzentrum Altstadt in Recklinghausen befindet sich hauptsächlich innerhalb des Wallrings, ergänzt um Flächen südlich bis zur Straße „Auf dem Graben“ und nördlich bzw. östlich den Hauptbahnhof umfassend, bis zur Gleisanlage.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Hauptzentrum weist eine hohe Angebotsvielfalt in allen Bedarfsbereichen auf. Das Angebot ist insb. durch Güter des mittelfristigen Bedarfs geprägt (v. a. Bekleidung). Ergänzt wird dieser Bedarfsbereich durch Angebote im mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereich. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	Depot, Tedi (3 x), Nanu Nana, Woolworth, Sinn, C&A, H&M, TKMaxx, P&C
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 524/ L 610 (Wallring) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den DB-Haltepunkt „Hbf Recklinghausen“ sowie mehrere Bushaltestellen (z.B. „Steintor“, „Viehtor“, „Lohtor“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich der Kernachsen Holzmarkt/Kunibertstraße und Heilige-Geist-Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	
Quelle: Stadt + Handel 2012, S.55.	

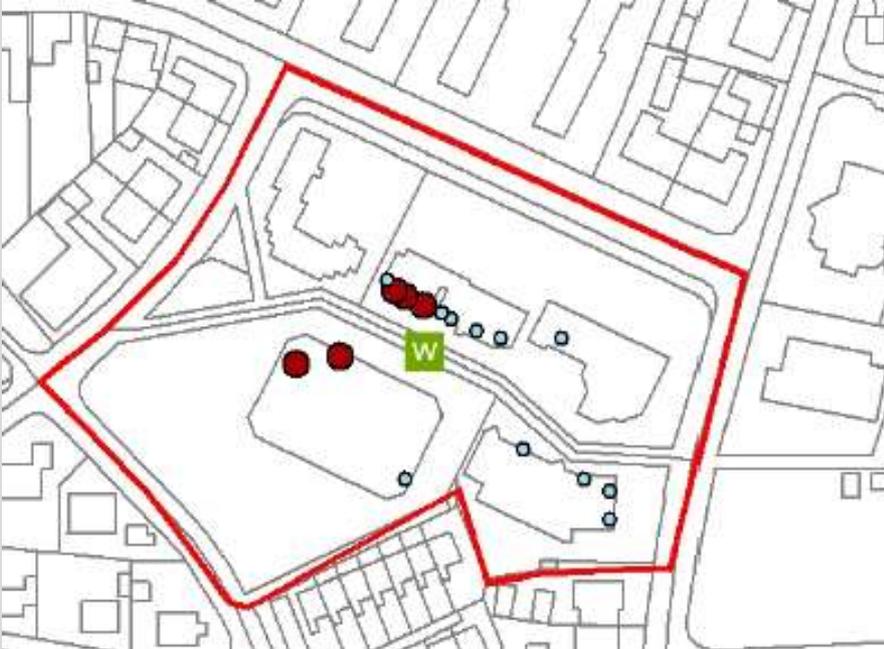
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2012, S. 48 - 57.

Tabelle 10: Steckbrief ZVB NZ Recklinghausen Süd

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

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

Tabelle 11: Steckbrief ZVB NVZ Amelandstraße

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Amelandstraße	
Lage	
Statistischer Bezirk	Hillen
Ausdehnung	Der ZVB umfasst den Bereich zwischen der Rügenstraße/Ostseestraße im Westen, die Straße „Am Quellberg“ im Norden und die Nordseestraße im Osten. Südlich erstreckt sich der ZVB bis zur angrenzenden Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist vor allem durch grundversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetrieb	Norma
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Straßen „Am Quellberg“, die Nordseestraße und den Höhenweg für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Quellberg-Zentrum“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Amelandstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: NVK Recklinghausen (S+H 2011), S.47.	

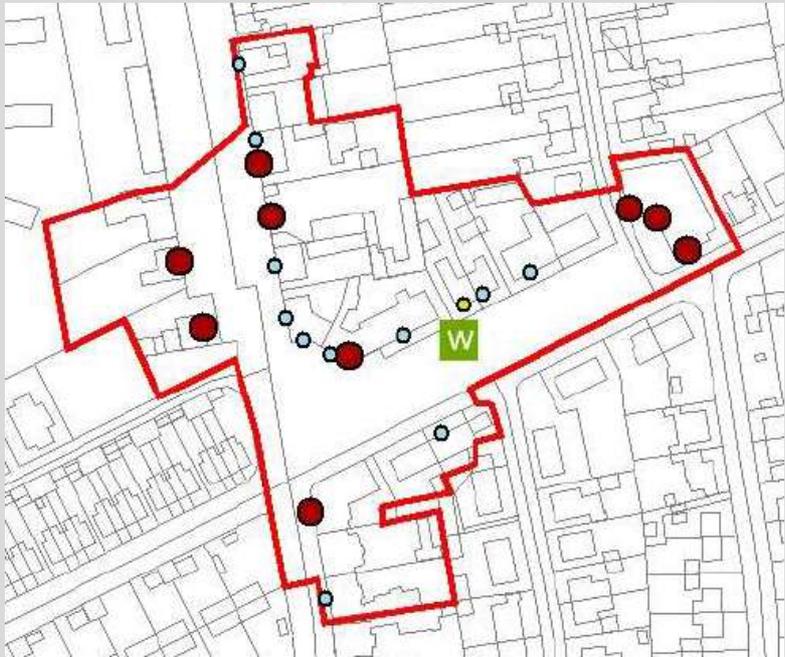
Quelle: NVK Recklinghausen (S+H 2011), 47 - 48.

Tabelle 12: Steckbrief ZVB NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hochlarmark Westfalenstraße Nord	
Lage	
Statistischer Bezirk	Hochlarmark
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der Westfalenstraße von der Salentinstraße im Süden bis zur Lichtenberger Straße im Norden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist vor allem durch Warenangebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Ergänzt wird diese Einzelhandelsstruktur durch Dienstleistungen und Gastronomie.
rel. Magnetbetrieb	Penny
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich über die Westfalenstraße und die Salentinstraße sowie einige Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltepunkte „Auguststraße“ sowie „Salentinstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Westfalenstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: NVK Recklinghausen (S+H 2011), S.62.</p>

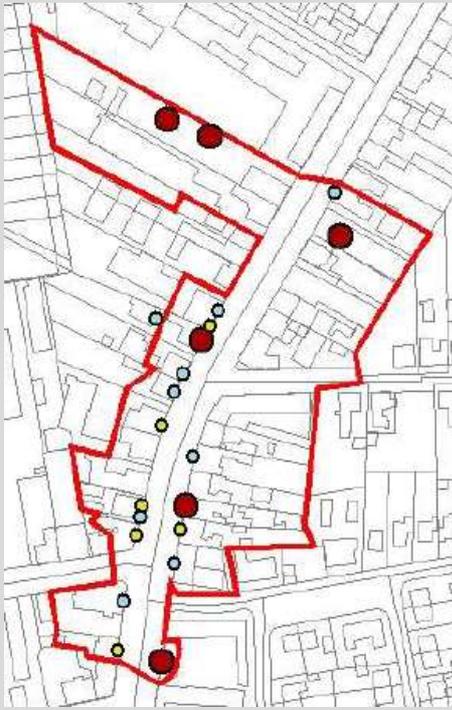
Quelle: NVK Recklinghausen (S+H 2011), S. 62 - 63.

Tabelle 13: Steckbrief ZVB NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hochlarmark Westfalenstraße Süd	
Lage	
Statistischer Bezirk	Hochlarmark
Ausdehnung	Das Zentrum befindet sich im Kreuzungsbereich Westfalenstraße/Holzstraße. Im Osten erstreckt es sich bis zur Einmündung der Wilhelmstraße, im Westen umfasst es die rückwertige Wohnbebauung bis zur Konradstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Hochlarmark Westfalenstraße Süd ist hauptsächlich durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetrieb	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Westfalenstraße und die Holzstraße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Robertstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist vor allem um den Kreuzungsbereich von Westfalenstraße und Holzstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: NVK Recklinghausen (S+H 2011), S.64.	

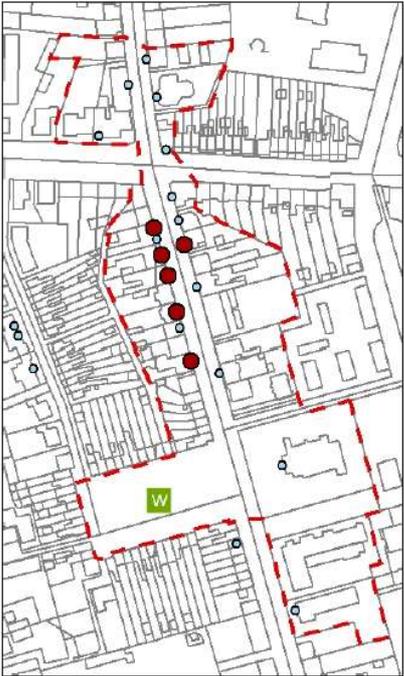
Quelle: NVK Recklinghausen (S+H 2011), 64 - 65.

Tabelle 14: Steckbrief ZVB NVZ Südliche Bochumer Straße

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

Quelle: NVK Recklinghausen (S+H 2011), 89 - 90.

Tabelle 15: Steckbrief ZVB NVZ Hillerheide-Heidestraße (geplant)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hillerheide-Heidestraße (geplant)	
Lage	
Statistischer Bezirk	Hillerheide
Ausdehnung	Der geplante ZVB erstreckt sich perspektivisch entlang der Heidestraße und der Ovelgönnestraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im geplanten NVZ ist geprägt durch Einzelhandelsbetriebe (u.a. Bäckerei, Fleischerei, Kiosk) und zentrenergänzende Funktionen geprägt. Ein strukturprägender Anbieter fehlt derzeit.
rel. Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 551 (Blitzkuhlenstraße) und weitere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Der ZVB ist nicht an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der geplante ZVB ist perspektivisch entlang der Heidestraße organisiert.
Versorgungsfunktion	perspektivische Nahversorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle NVK Recklinghausen (S+H 2011), S.53.	

Quelle: NVK Recklinghausen (S+H 2011), 53.

Tabelle 16: Steckbrief Hochlarmark (geplant)

Nahversorgungszentrum Hochlarmark (geplant)											
Lage											
Statistischer Bezirk	Hochlarmark										
Ausdehnung	Das geplante Zentrum umfasst perspektivisch die Karlstraße zwischen dem Kreisverkehr im Westen und der Hochlarmarkstraße im Osten sowie einen Teil der Westfalenstraße.										
Einzelhandelsstruktur											
Angebotsstruktur	Den Angebotsschwerpunkt bildet der Netto-Markt an der Wanner Straße. Weitere kleinteilige Anbieter sind entlang der Karlstraße und der Westfalenstraße verortet										
rel. Magnetbetriebe	Netto										
Verkehrliche Einordnung											
Motorisierter Verkehr	Das geplante NVZ ist aus Norden über die Westfalenstraße, aus Osten über die Hochlarmarkstraße und aus Süden über die Wanner Straße erreichbar.										
ÖPNV	Die Bushaltepunkte Michaelstraße und Karlstraße binden den geplanten ZVB in das ÖPNV-Netz ein.										
Räumlich-funktionale Einordnung											
Organisationstruktur	Der geplante ZVB soll entlang der Karlstraße verlaufen.										
Versorgungsfunktion	perspektivische Nahversorgung										
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Geplantes NVZ Hochlarmark Karlstraße</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anzahl Einzelhandelsbetriebe</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anteil gesamtstädtisch</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkaufsfläche (m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anteil gesamtstädtisch</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Stadt + Handel, 2011, S.66.</p>	Geplantes NVZ Hochlarmark Karlstraße		Anzahl Einzelhandelsbetriebe		Anteil gesamtstädtisch		Verkaufsfläche (m²)		Anteil gesamtstädtisch	
Geplantes NVZ Hochlarmark Karlstraße											
Anzahl Einzelhandelsbetriebe											
Anteil gesamtstädtisch											
Verkaufsfläche (m²)											
Anteil gesamtstädtisch											

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2011, S. 66.

Tabelle 17: Steckbrief ZVB NVZ Röllinghausen (geplant)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Röllinghausen (geplant)	
Lage	
Statistischer Bezirk	Röllinghausen
Ausdehnung	Das geplante NVZ befindet sich an der Niederstraße. Es erstreckt sich von der Ortlohstraße bis zur Winnlohstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Im geplanten NVZ befinden sich eine Bäckerei und eine Fleischerei. Ergänzt wird dieses Angebot durch Dienstleistungsangebote (Banken). Ein strukturprägender Anbieter fehlt derzeit.
rel. Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Ortlohstraße und die Winnlohstraße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Kirche“ und „Niederstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationstruktur	Das geplante Zentrum ist perspektivisch entlang der Niederstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	perspektivische Nahversorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	
Quelle: NVK Recklinghausen (S+H 2011), S.83.	

Quelle: NVK Recklinghausen (S+H 2011), 83.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

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

- Im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sind insgesamt 29 strukturprägende Lebensmittelanbieter (ohne Getränkemärkte) angesiedelt. Darunter 20 Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben LIDL), sieben Supermärkte ein Verbrauchermarkt und ein SB-Warenhaus (Planvorhaben REWE-Center). Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemärkte arroundiert.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,48 m² NuG VKF/EW). Dies begründet sich insbesondere aufgrund der Verkaufsflächendimensionierungen des Marktkaufs und des aktuellen Bestandsmarktes REWE-Center. Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt rd. 89.
- Im **Sortiment Schnittblumen** sind kaum nennenswerte Angebotsstrukturen vorhanden. Überwiegend handelt es sich um kleinteilige Anbieter bzw. deutlich untergeordnete Verkaufsflächen bei größeren Anbietern. Den höchsten Verkaufsflächenanteil im Sortiment Schnittblumen weist der aktuelle Bestandsmarkt des Blumen Risse an der Hochlarmarkstraße auf, welcher den einzigen strukturprägenden Anbieter (≥ 100 m² sortimentspezifische VKF) im Sortiment Schnittblumen darstellt. Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt rd. 51.
- Im **Sortiment Bekleidung** sind zahlreiche kleinteilige Anbieter sowie 17 strukturprägende Fachmärkte (≥ 300 m² sortimentspezifische VKF, inkl. Planvorhaben Adler) im Untersuchungsraum verortet. Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt rd. 244.
- In den **Sortimentsbereichen GPK/Hausrat** und **Einrichtungszubehör** ist jeweils eine Vielzahl von Anbietern, vor allem innerhalb des Hauptzentrums Altstadt, welche überwiegend kleinteilig strukturiert sind, festzustellen. Ein deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt befindet sich zudem am SO Ortloh. Im Untersuchungsraum sind insgesamt acht strukturprägende Anbieter im Sortimentsbereich GPK/Hausrat (≥ 100 m² sortimentspezifische VKF, inkl. Planvorhaben REWE-Center) und zwölf im Sortimentsbereich Einrichtungszubehör verortet. Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt rd. 187 resp. 477.
- Im **Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf** sind 13 strukturprägende Anbieter (≥ 400 m² sortimentspezifische VKF) verortet. Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt rd. 61.

5 Marktposition des Planvorhabens

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

5.1 Einzugsgebiete

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. 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 jeweiligen Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Einzugsgebiet für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Schnittblumen

Beim Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und dem Sortiment Schnittblumen handelt es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente, welche vor allem im Zuge des Versorgungseinkaufs bezogen werden. Aus diesem Grund erfolgt bei der Einzugsgebietsdarstellung eine gemeinsame Betrachtung. Die Sortimente verfügen über einen vergleichsweise hohen Distanzwiderstand und werden in der Regel wohnortnah nachgefragt. Aufgrund der projektierten Dimensionierung des Planvorhabens verfügt dieses über eine vergleichsweise weitreichende Strahlkraft.

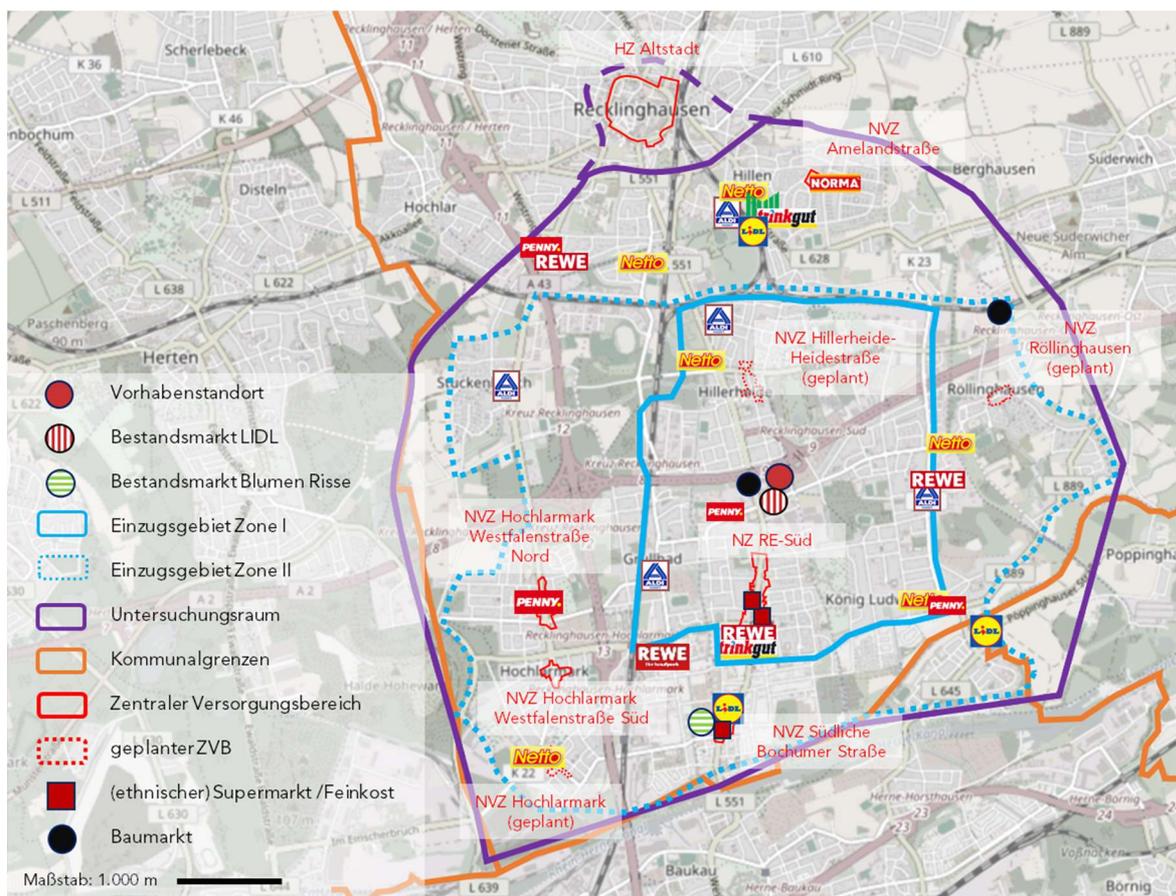
Zone I orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden Siedlungsbereichen in einer maximalen Distanz von rd. 1.000 m. Aufgrund der Strahlkraft und der Kopplungsbeziehungen

am Vorhabenstandort ist mit einem relativ weitreichenden Einzugsgebiet zu rechnen. In dieser Zone besitzt da Planvorhaben die höchste Marktintensität. Das Einzugsgebiet der Zone I wird durch den nördlich gelegenen Marktkauf limitiert. In südlicher Richtung stellen die umfassenden Angebotsstrukturen im ZVB NZ Recklinghausen Süd einen begrenzenden Faktor dar.

Zone II umfasst die weiter südlich liegenden Bereiche bis zur Stadtgrenze sowie die Siedlungsbereiche in östlicher sowie westlicher Richtung. In nördlicher Richtung ist aufgrund des Marktkauf-Verbrauchermarktes keine wesentliche Ausdehnung des Einzugsgebietes der Zone II gegeben. In dieser Zone ist auch aufgrund der räumlichen Distanz sowie zusätzlichen Angebotsalternativen von einer geringeren Marktdurchdringung auszugehen.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Zonen) dar.

Abbildung 7: Einzugsgebiet Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Sortiment Schnittblumen



Quelle: Eigene Darstellung; Eigene Bestandserhebung 11/2016 und Aktualisierung 06/2018 (Schnittblumen) bzw. 03/2019 (Nahrungs- und Genussmittel); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011).

Einzugsgebiet für das Sortiment Bekleidung

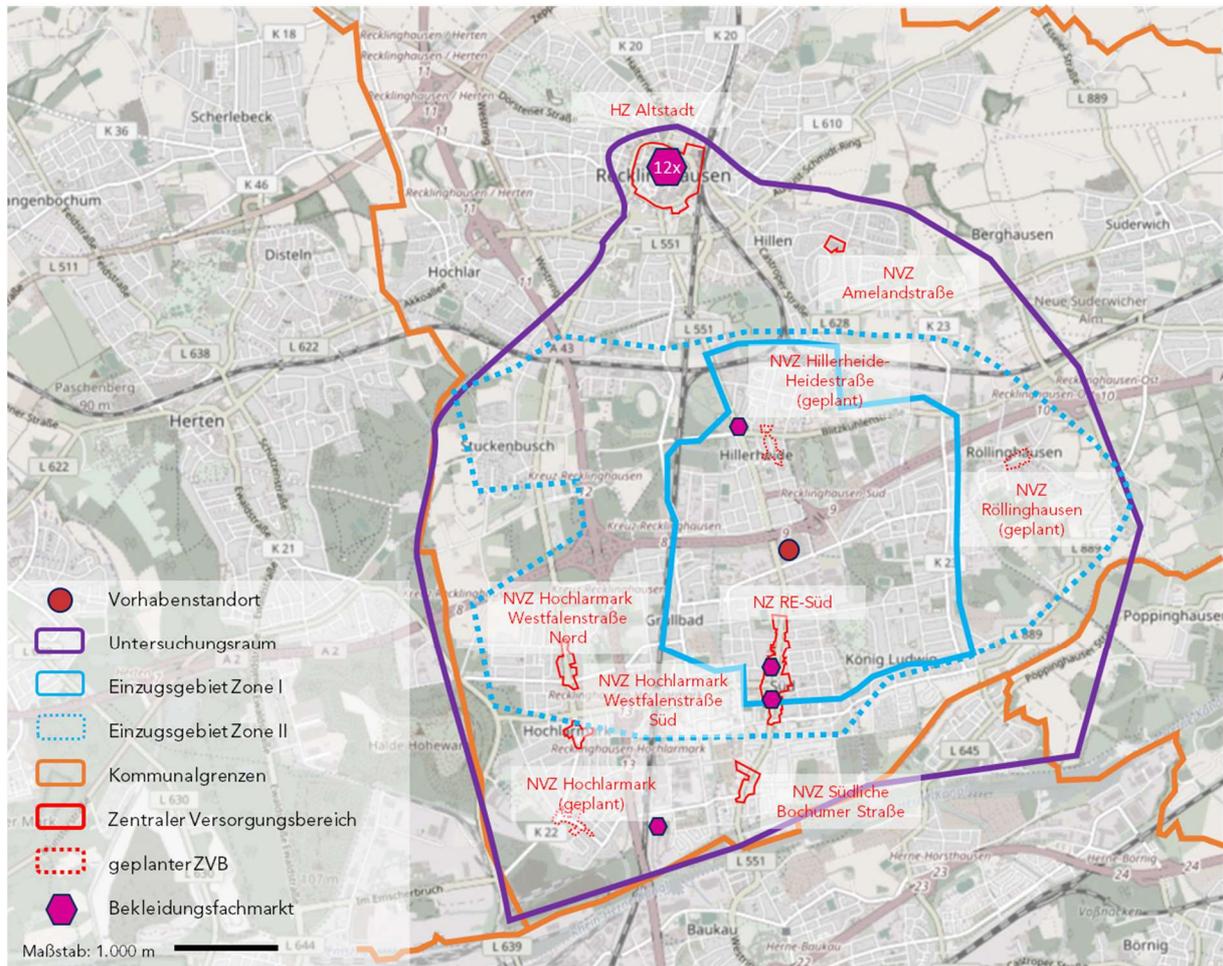
Zone I orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden Siedlungsbereichen in einer maximalen Distanz von rd. 1.000 m. Aufgrund der Strahlkraft und der Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort ist mit einem relativ weitreichenden Einzugsgebiet zu rechnen. In dieser Zone besitzt das Planvorhaben die höchste Marktdurchdringung.

Zone II umfasst die weiter südlich liegenden Bereiche bis zur Stadtgrenze sowie die Siedlungsbereiche in östlicher sowie westlicher Richtung. In nördlicher Richtung wird die Zone II des Einzugsgebietes durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahngleise limitiert. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Norden ist zudem aufgrund der umfassenden Angebotsstrukturen im Hauptzentrum nicht gegeben. In dieser Zone ist aufgrund der räumlichen Distanz sowie zusätzlichen Angebotsalternativen von einer geringeren Marktdurchdringung auszugehen. Der nordöstlich gelegene statistische Bezirk Suderwich weist eine relativ abgesetzte Lage auf. Zusätzlich besteht eine gute Anbindung an die Innenstadt Recklinghausens, welche ein umfassendes Angebot im Sortiment Bekleidung aufweist. Aus diesem Grund ist der statistische Bezirk Suderwich nicht im erweiterten Einzugsgebiet inkludiert³⁰.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Zonen) dar.

³⁰ Der relativ eng gefasste Einzugsbereich/Untersuchungsraum sichert zudem eine möglichst geringe Streuung der ermittelten Umsatzumverteilungen, wodurch für die nächstgelegenen Standorte ein Worst Case-Szenario abgebildet wird.

Abbildung 8: Einzugsgebiet für das Sortiment Bekleidung



Quelle: Eigene Darstellung; Eigene Bestandserhebung 03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011).

Einzugsgebiet für die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör

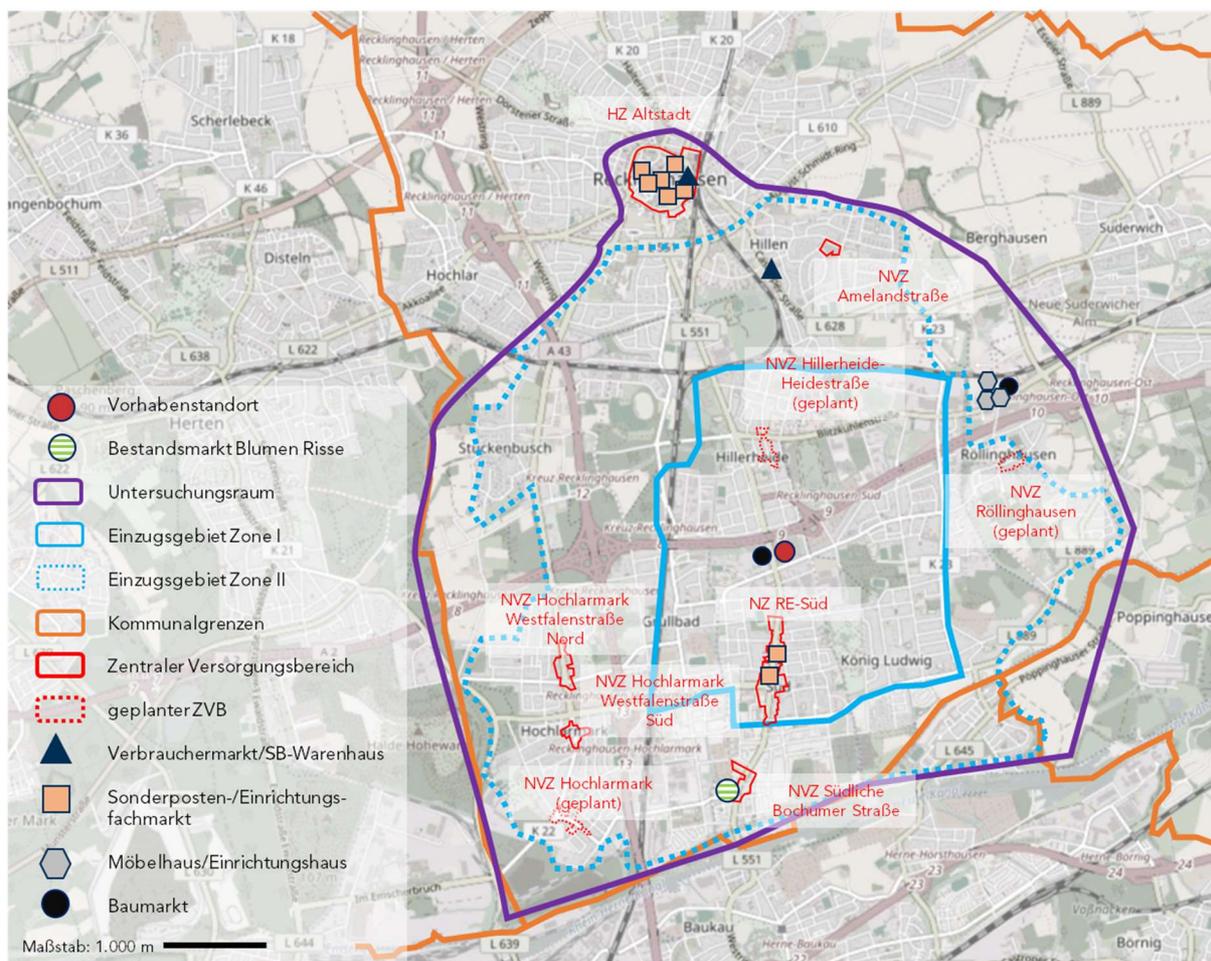
Zone I orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie an den umliegenden Siedlungsbereichen in einer maximalen Distanz von rd. 1.000 m. Im Norden und Nordosten wird die Zone I durch das Hauptzentrum Altstadt sowie den wettbewerbsstarken Angebotsstandort am Sonderstandort Ortloh limitiert. In dieser Zone besitzt das Planvorhaben die höchste Marktdurchdringung.

Zone II umfasst die weiter südlich liegenden Bereiche bis zur Stadtgrenze sowie die Siedlungsbereiche in östlicher sowie westlicher Richtung. Aufgrund der Strahlkraft und der Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort ist mit einem relativ weitreichenden Einzugsgebiet zu rechnen. In östlicher Richtung wird das Einzugsgebiet der Zone II ebenfalls durch die Anbieter am Sonderstandort Ortloh begrenzt. In nördlicher Richtung reicht die Ausdehnung des Einzugsgebietes der Zone II bis südlich des Hauptzentrums. Eine weitere

Ausdehnung ist aufgrund der umfassenden Angebotsstrukturen im Hauptzentrum und aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist auch aufgrund der räumlichen Distanz sowie zusätzlichen Angebotsalternativen von einer geringeren Marktdurchdringung auszugehen.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Zonen) dar.

Abbildung 9: Einzugsgebiet für die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör



Quelle: Eigene Darstellung; Eigene Bestandserhebung 03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011).

Einzugsgebiet für das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf

Zone I orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie am südlichen Bereich Recklinghausens. Die Angebote der Baumärkte limitieren dabei die Ausdehnung der Zone I. Dies gilt insbesondere, da im nördlichen Stadtbereich Recklinghausens weitere Anbieter vorhanden sind. Das Planvorhaben besitzt angesichts der Verkaufsflächendimensionierung bereits heute und auch

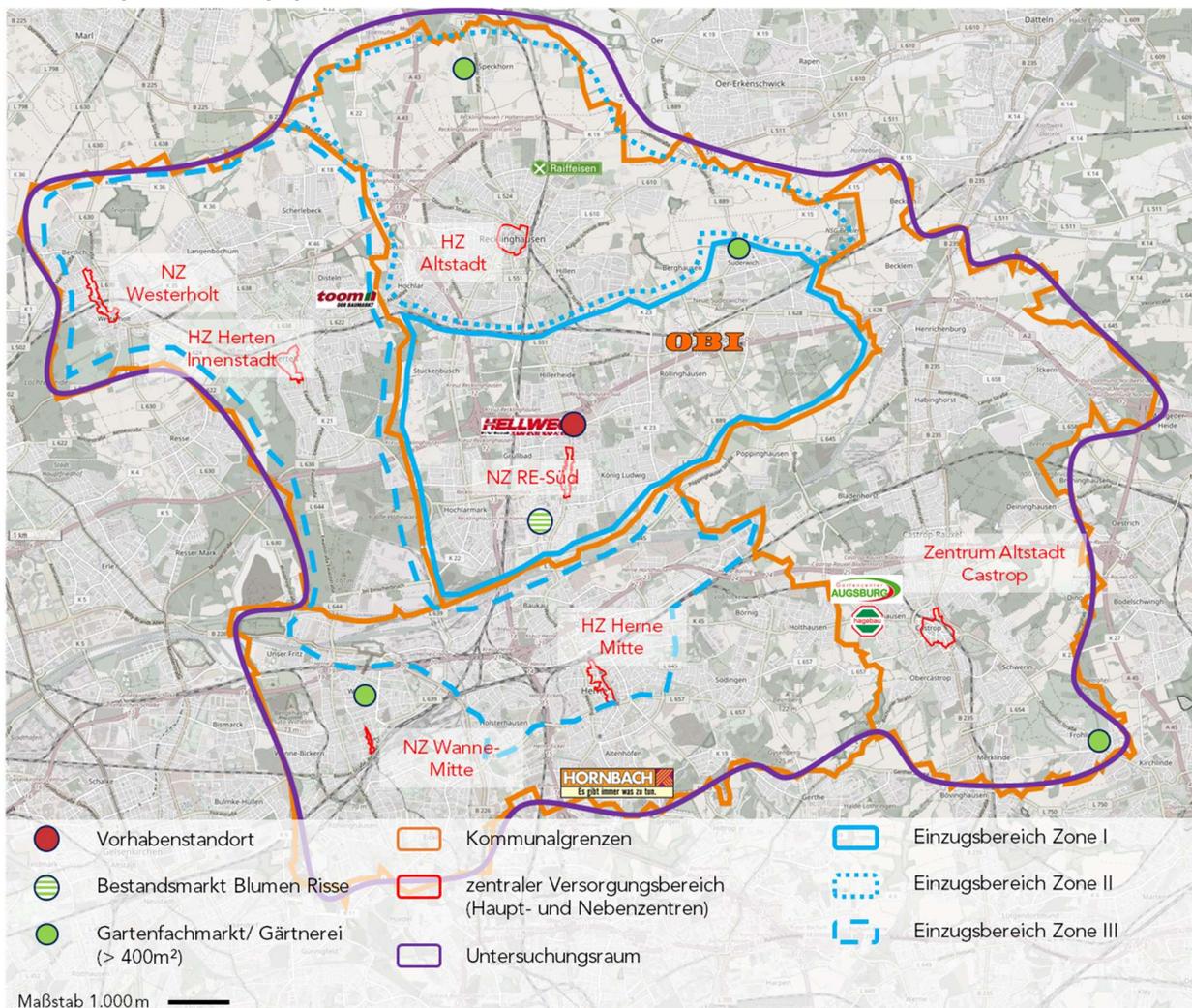
perspektivisch ein Alleinstellungsmerkmal in Recklinghausen. In diesem Zusammenhang ist in Zone I mit einer hohen Marktdurchdringung zu rechnen.

Zone II umfasst den nördlichen Bereich der Stadt Recklinghausen. Aufgrund der zunehmenden Distanz sowie weiterer Angebotsstrukturen ist dort mit einer geringeren Marktdurchdringung zu rechnen.

Zone III umfasst insbesondere die weiter westlich gelegenen Bereiche in Herten sowie die weiter südlich befindlichen Bereiche in Herne. Dort wird das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf insbesondere durch Baumärkte bereitgestellt. Aufgrund der relativ hohen räumlichen Distanz ist hier mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung zu rechnen.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Zonen) dar.

Abbildung 10: Einzugsgebiet für das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf



Quelle: Eigene Darstellung; Eigene Bestandserhebung 11/2016 und Aktualisierung 06/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011); EHK Castrop-Rauxel 2010 (Stadt + Handel 2010); Masterplan Herne 2019 (Stadt + Handel 2019); EHK Herten 2019 (im Entwurf, Stadt + Handel 2019).

5.2 Umsatz der Bestandsobjekte

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die derzeitigen Flächenproduktivitäten der Bestandsmärkte (REWE-Center + Getränkemarkt + Konzessionäre, LIDL, Adler) abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die Stadt Recklinghausen weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 98; IfH 2019, s. Kapitel 4.4).
- Der Standort profitiert von den gegebenen Kopplungspotenzialen, wenngleich die geplante Umstrukturierung und Umgestaltung des Standortes auf eine derzeit nicht marktgerechte Bestandssituation hindeutet. Daher ist in einem realitätsnahen Fall von einer Steigerung der Flächenproduktivität nach Umstrukturierung (trotz Verkaufsflächenrückgang im zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich) auszugehen.
- Der Standort ist für den MIV durch die örtliche und überörtliche Verkehrsfunktion der umgebenen Straßen verkehrlich gut angebunden.
- Die bestehenden Betriebe sind in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Umstrukturierung/Erweiterung).
- Das bestehende REWE-Center führt einen hohen Anteil an Non-Food-Artikeln.

Angesichts der beschriebenen Standortrahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass:

- die bestehenden Strukturen eine unterdurchschnittliche bis allenfalls in Teilen durchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen;
- und das Planvorhaben maximal eine Leistungsfähigkeit im Bereich der bundesdurchschnittlichen Vergleichswerte für die einzelnen Betreiber erreichen kann.

Für den Bestandsbetrieb **REWE-Center** wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios und unter Berücksichtigung der stark überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.200 Euro/m² VKF angenommen. Für den dazugehörigen Getränkemarkt werden 1.500 Euro/m² VKF zu Grunde gelegt. Die Umsätze der Konzessionäre ergeben sich aus Erfahrungen in anderen Projektzusammenhängen und ständiger Auswertung von Fachliteratur.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb **LIDL** eine Flächenproduktivität erzielt, die im Bereich des Bundesdurchschnitts liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 7.040 Euro/m² VKF angenommen.

Für den Bekleidungsmarkt **Adler** wird eine Flächenproduktivität von 1.300 Euro/m² VKF angenommen. Die Flächenproduktivität fußt auf eigenen Berechnungen auf Basis der Unternehmenswerte (Umsatz, Anzahl der Filialen) der Fa. Adler. Im Durchschnitt errechnet sich so eine Flächenproduktivität von knapp unter 1.500 Euro/m² VKF. Angesichts der nicht mehr marktgerechten Bestandssituation wird auch im Sinne eines Worst Case für den Bestand eine niedrigere Flächenproduktivität angenommen.

Die sich aus den vorstehend abgeleiteten Flächenproduktivitäten ergebenden Bestandsumsätze sind in der Tabelle 18 zusammen mit der Umsatzprognose des Planvorhabens dargestellt.

5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die vorgesehene Umstrukturierung bzw. Verkaufsflächenerweiterung und Ansiedlung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe und des Standortes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens.

- Das umstrukturierte **REWE-Center** wird aufgrund seiner Verkaufsflächenreduktion, insgesamt Neuaufstellung und Fokussierung auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich eine deutlich höhere Flächenproduktivität von **rd. 4.200 Euro/m² VKF** erzielen. Im Sinne eines Worst Case-Szenarios wird in einer oberen Spannweite eine Flächenproduktivität von **rd. 4.500 Euro/m² VKF** angenommen. Die im Moderate und Worst Case prognostizierten Flächenproduktivitäten liegen somit jeweils oberhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers REWE (rd. 4.020 Euro/m² VKF bei einer Ø-VKF von rd. 1.490 m²)³¹.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung des **LIDL-Marktes** (Berghäuser Str.) u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht. Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächen-dimensionierung, Gangbreite, Angebotspräsentation) kommen wird. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt. Der geplante LIDL wird eine Flächenproduktivität von **rd. 6.800 Euro/m²**

³¹ vgl. Hahn Retail Estate Report 2018/19.

VKF erzielen. In einer Worst Case-Betrachtung wird als oberer Spannweitenwert weiterhin die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers LIDL i. H. v. **rd. 7.040 Euro/m² VKF** zu Grunde gelegt.

- Der neu aufgestellte **Adler-Markt** wird eine Flächenproduktivität von **rd. 1.400 Euro/m² VKF** erreichen. Im Worst Case wird als oberer Spannweitenwert eine Flächenproduktivität von **rd. 1.500 Euro/m² VKF** in die Berechnungen eingestellt. Die Flächenproduktivität im Worst Case liegt im Bereich der auf eigenen Berechnungen auf Basis der Unternehmenswerte (Umsatz, Anzahl der Filialen) der Fa. Adler berechneten durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.500 Euro/m² VKF. Angesichts der Attraktivierung und Neugestaltung des Standortes durch das Planvorhaben wird eine Attraktivierung des Standortes bei der Ableitung der prognostizierten Flächenproduktivität berücksichtigt.
- Der geplante Gartenfachmarkt der Fa. Blumen Risse wird über alle Sortimente eine Flächenproduktivität von **rd. 1.000 Euro/m² VKF** und im Worst Case von **rd. 1.150 Euro/m² VKF** erzielen. Dies begründet sich insbesondere aus dem platzintensiven und geringer leistungsfähigen Hauptsortiment des Marktes (Pflanzen/Gartenbedarf). Nach eigenen Berechnungen auf Basis von Unternehmenswerten der Fa. Blumen Risse (Umsatz, Verkaufsfläche, Anzahl Filialen und Ø-VKF pro Filiale) errechnet sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 1.100 Euro/m² VKF (bei einer Ø VKF von rd. 3.400 m²). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der geplante Markt auf 1.950 m² bzw. rd. 26 % der Gesamtverkaufsfläche Pflanzen/Gartenbedarf im Freibereich bzw. überdachten Freibereich anbietet. In diesen Bereichen werden deutlich geringere Flächenproduktivitäten erzielt³². Der aktuelle Bestandsmarkt an der Hochlarmarkstraße verfügt im Vergleich dazu über eine etwas geringere Außenverkaufsfläche als das Planvorhaben (rd. 23 %).
- Am Vorhabenstandort ist zudem die Nutzung des Obergeschosses des Adlers durch einen Fitnessbetrieb sowie die Ansiedlung eines Schnellrestaurants westlich des neu zu errichtenden REWE-Marktes projektiert, was voraussichtlich zu einer zusätzlichen Attraktivierung des gesamten Standortbereiches beitragen wird.

Eine detaillierte Aufschlüsselung der geschätzten Bestandsumsätze bzw. Umsatzprognosen pro Betrieb ist im Anhang ersichtlich. In der folgenden Darstellung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit eine aggregierte tabellarische Aufbereitung.

³² http://www.heimwerkerverband.de/german/branchenzahlen/definition_baumarkt.html; abgerufen am 21.06.2012. Gewichtung ist anzuwenden für großflächige DIY-Fachmärkte mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m².

Tabelle 18: Bestandsumsätze und Umsatzprognose (Worst Case) des Planvorhabens aggregiert nach Sortimenten

Sortimentsbereich/Sortiment	Umsatz-Bestand in Mio. Euro	Umsatz-Planung (WC) in Mio. Euro	Umsatz-Differenz in Mio. Euro*
Nahrungs- und Genussmittel	19,3	21,6	+ 2,3
Drogeriewaren	2,6	2,2	- 0,4
Schnittblumen	-	0,4	+ 0,4
Papier/ Schreibwaren, Schulbedarf	0,2	0,2	- < 0,1
Zeitungen/Zeitschriften	0,2	0,4	+ 0,1
<i>nahversorgungsrelevante Sortimente*</i>	22,3	24,7	+ 2,4
Augenoptik	< 0,1	-	- < 0,1
Baby- und Kinderartikel	-	-	-
Bekleidung	4,9	4,7	- 0,2
Bücher	0,3	0,1	- 0,1
Büroartikel	0,1	< 0,1	- 0,1
Einrichtungszubehör	< 0,1	0,5	+ 0,5
Elektrokleingeräte	0,5	0,1	- 0,4
Foto u. opt. Erzeugnisse und -zubehör	-	-	-
GPK/Hausrat	1,6	1,9	+ 0,3
Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	0,4	0,1	- 0,3
Schuhe, Lederwaren	0,6	0,2	- 0,4
Spielwaren	0,8	0,2	- 0,6
Sportartikel	0,1	< 0,1	- 0,1
Uhren/Schmuck	< 0,1	< 0,1	+/- 0
Elektrogeräte/Medien	0,7	0,6	- 0,1
<i>zentrenrelevante Sortimente*</i>	10,2	8,7	- 1,5

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Tabelle 18

Sortimentsbereich/Sortiment	Umsatz-Bestand in Mio. Euro	Umsatz-Planung (WC) in Mio. Euro	Umsatz-Differenz in Mio. Euro*
Baummarktsortiment i.e.S.	0,2	< 0,1	- 0,1
Bettwaren	-	-	-
Campinggroßartikel	-	-	-
Elektrogroßgeräte	0,1	-	- 0,1
Fahrräder und Zubehör	0,1	0,1	- < 0,1
Pflanzen/Gartenbedarf	0,3	5,9	+ 5,6
Heimtextilien	-	< 0,1	+ < 0,1
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0,2	< 0,1	- 0,2
Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	-	-	-
Matratzen	-	-	-
Möbel	< 0,1	0,8	+ 0,8
Teppiche	-	-	-
Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	0,4	0,4	+ < 0,1
<i>nicht zentrenrelevante Sortimente*</i>	<i>1,4</i>	<i>7,3</i>	<i>+ 5,9</i>
Umsätze gesamt*	33,8	40,6	+ 6,8

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016 und 06/07/2018;
Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere
Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Rahmen des Planvorhabens wird es zu nennenswerten Umsatzzuwächsen in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel** und **Schnittblumen**, in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen **GPK/Hausrat** und **Einrichtungszubehör** sowie in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten **Pflanzen/Gartenbedarf** und **Möbel** kommen.

Der sehr deutliche Umsatzzuwachs in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten begründet sich insbesondere durch die Ansiedlung des Anbieters Blumen Risse. Das Sortiment Möbel wird dabei lediglich als Randsortiment auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche offeriert, sodass dieses nicht tiefergehend untersucht wird. Angesichts der nur geringen Umsatzzuwächse bzw. einer negativen sortimentspezifischen Umsatzentwicklung in den weiteren Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen des Planvorhabens sind ebenfalls keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von

zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Sortimentsbereichen und Sortimenten zu erwarten. Insofern werden diese im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Das Sortiment **Bekleidung** wurde aufgrund möglicher Umsatzzuwächse aus der Attraktivierung des Gesamtstandortes, trotz projektierten VKF-Rückgangs, zunächst als untersuchungsrelevant eingeordnet. Angesichts des in Tabelle 18 dargestellten prognostizierten Umsatzrückgangs ist das Sortiment Bekleidung nicht weiter untersuchungsrelevant und wird somit nachfolgend nicht weiter betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK und NVK Recklinghausen 2012, bzw. 2011 (Stadt + Handel 2011 u. Stadt + Handel 2012) sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sowie des Nahversorgungskonzeptes ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Recklinghausen sowie Umlandkommunen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?
- Welche Empfehlung kann für eine stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Entwicklung des Standortes getroffen werden?

6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Für die jeweiligen untersuchungsrelevanten Sortimente und Sortimentsbereiche des Planvorhabens ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im jeweiligen dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) von Relevanz.

Im Folgenden werden die Umsatzumverteilungen für das Planvorhaben bezogen auf den jeweiligen Untersuchungsraum dargestellt. Dabei wird der für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutrale Vorhabenumsatz beschrieben und berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung des jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sowie im Sortiment **Schnittblumen** 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.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in den Sortimentsbereichen **GPK/Hausrat** und **Einrichtungszubehör** sowie im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** leicht intensiviert. So wird der Vorhabenumsatz den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht höhere 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 6.2) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten werden in der Folge in nach Sortimenten separierten Tabellen dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der geplante Betrieb Blumen Risse einen erheblichen Anteil seines aktuellen Bestandsumsatzes zum Vorhabenstandort „mitnehmen“ wird und sich dies mildernd auf die Umsatzumverteilungen auswirkt (Sortimente: Schnittblumen, Pflanzen/Gartenbedarf, GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör). Eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des Bestandsbetriebes Blumen Risse an der Hochlarmarkstraße wird nach Informationen der Stadt Recklinghausen ausgeschlossen werden (s. Kapitel 2).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Anbindung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandortes sowie der Kopplungsbeziehungen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Umsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die im Untersuchungsraum gelegenen Nahversorgungszentren (s. Kapitel 4.2) verfügen über kein nennenswertes Bestandsangebot in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sodass diese von den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen nicht tangiert werden. Zudem umfasst der Versorgungsauftrag der NVZ überwiegend den Bereich von periodischen, nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Im Sinne der Übersichtlichkeit werden die im Untersuchungsraum gelegenen NVZ in den nachfolgenden Tabellen lediglich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel separat ausgewiesen und dargestellt.

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der Folge für das Planvorhaben dargestellt.

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel)

Kom-mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Um-sätze	Umsatzum- verteilung		persp. Umsätze	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Reckling- hausen	NZ Recklinghausen Süd	14,4	0,4 - 0,8	3 - 6	14,5	0,4 - 0,8	3 - 5
	NVZ Südliche Bochumer Straße	6,7	0,1 - 0,3	2 - 4	6,8	0,1 - 0,3	2 - 4
	NVZ Hochlarmark (geplant)	4,7	**	**	4,7	**	**
	NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd	0,3	**	**	0,3	**	**
	NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord	4,7	**	**	4,7	**	**
	NVZ Amelandstraße	3,5	**	**	3,5	**	**
	NVZ Hillerheide- Heidestraße (geplant)	0,8	**	**	0,8	**	**
	NVZ Röllinghausen (geplant)	0,7	**	**	0,7	**	**
	sonstige Lage*	81,1	0,5 - 0,9	~ 1	81,9	0,5 - 0,9	~ 1
Herne	sonstige Lage	< 7,0	**	**	< 7,0	**	**
Zwischensumme***		123,4	1,1 - 2,2	-	124,7	1,1 - 2,2	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungs- raum umsatzumverteilungs-neutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)		~ 0,1					
Gesamt***		-	1,1 - 2,3	-	-	1,1 - 2,3	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2019; Umsatzprognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsbetriebe (REWE-Center + Getränkemarkt, LIDL);

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung von rd. 1,1 - 2,3 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

Sortiment Schnittblumen (*nahversorgungsrelevant*)

Im Sortiment Schnittblumen ist von einem zukünftigen Mehrumsatz in Bezug auf den aktuellen Bestand am Standort von rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro zu rechnen (s. Kapitel 5.3). Unter Berücksichtigung der „Umsatzmitnahme“ des Planvorhabens Blumen Risse vom aktuellen Bestandsmarkt an der Hochlarmarkstraße von rd. 0,3 Mio. Euro reduziert sich der für die Betriebe im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevante Mehrumsatz auf unter 0,1 Mio. Euro (im Worst Case), was etwa rd. 7 % des Gesamtumsatzes im Untersuchungsraum im Jahr 2023 (ohne Bestandsbetrieb Blumen Risse) entspricht.

Aufgrund des geringen umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzvolumens des Planvorhabens im Sortiment Schnittblumen lässt sich eine detaillierte Umsatzumverteilung nach Lage in diesem Sortiment nicht valide darstellen. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass aufgrund der oben genannten Umsatzmitnahme des Anbieters Blumen Risse (rd. 0,3 Mio. Euro) von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in empirisch nicht valide darstellbarer Höhe auszugehen ist.

Sortimentsbereiche GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör (*zentrenrelevant*)

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat ist mit einem zukünftigen Mehrumsatz in Bezug auf den aktuellen Bestand am Standort von rd. 0,1 - 0,3 Mio. Euro zu rechnen (s. Kapitel 5.3).

Unter Berücksichtigung der „Umsatzmitnahme“ des Planvorhabens vom aktuellen Bestandsmarkt Blumen Risse an der Hochlarmarkstraße von rd. 0,8 Mio. Euro ist festzustellen, dass durch das Planvorhaben auch unter Berücksichtigung eines Worst Case-Szenarios keine Umsatzumverteilung auf Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum ausgelöst wird. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese von dem vorhabenbedingten „freiwerdenden“ Kaufkraftpotenzial profitieren werden.

Gleiches gilt für den Sortimentsbereich Einrichtungszubehör. Hier ist mit einem zukünftigen Mehrumsatz in Bezug auf den aktuellen Bestand am Standort von rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro zu rechnen (s. Kapitel 5.3). Die „Umsatzmitnahme“ des Blumen Risse beträgt rd. 0,7 Mio. Euro, sodass auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf (*nicht zentrenrelevant*)

Die Umsatzumverteilungen im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf werden in der Folge für das Planvorhaben dargestellt.

Tabelle 20: Umsatzumverteilungen des Planvorhabens (Pflanzen/Gartenbedarf)

Kom-mune	Lage-detail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		perspek-tivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Reckling-hausen	Sonstige Lage*	5,6	0,4 - 0,6	8 - 11	5,5	0,4 - 0,6	8 - 11
Castrop-Rauxel	Sonstige Lage	6,3	0,3 - 0,5	5 - 8	6,2	0,3 - 0,5	5 - 8
Herne	sonstige Lage	8,5	0,3 - 0,4	3 - 4	8,5	0,3 - 0,4	3 - 4
Herten	sonstige Lage	2,7	0,1 - 0,2	4 - 6	2,7	0,1 - 0,2	4 - 6
Zwischensumme**		23,1	1,2 - 1,7	-	19,8	1,2 - 1,7	-
Umsatzmitnahme Bestandsmarkt Blumen Risse					3,6		
Für die Bestandsstrukturen im Untersu-chungsraum umsatzumverteilungs-neutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz)					0,2 - 0,3		
Gesamt**		-	5,0 - 5,6	-	-	5,0 - 5,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2016 und Teil-Aktualisie-rung 06/2018; Umsatzprognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsbetriebe (REWE-Center, LIDL, Blumen Risse);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Pflan-zen/Gartenbedarf eine Umsatzumverteilung von rd. 1,2 - 1,7 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2 Städtebauliche Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

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 HZ Altstadt (Recklinghausen)

Durch das Planvorhaben werden in den untersuchungsrelevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen **Schnittblumen, GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör** und **Pflanzen/Gartenbedarf** Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Angesichts der kaum spürbaren Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Dies begründet sich insbesondere aufgrund der Umsatzmitnahme des Betreibers Blumen Risse vom aktuellen Bestandsstandort. Das Sortiment Pflanzen/Garten ist zudem nicht zentrenrelevant, sodass in diesem Sortiment ohnehin keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der ZVB HZ Altstadt befindet sich außerhalb des Untersuchungsraumes für Nahrungs- und Genussmittel.

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

Auswirkungen auf den ZVB NZ Recklinghausen Süd

Durch das Planvorhaben werden in den untersuchungsrelevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen **Schnittblumen, GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör** und **Pflanzen/Gartenbedarf** Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Angesichts der kaum spürbaren Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen für den Bestand sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB zu erwarten. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der Umsatzmitnahme des Betreibers Blumen Risse vom aktuellen Bestandsstandort.

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 - 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 5 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere Lebensmittelvollsortimenter REWE tangieren. Dieser stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter dar. Der REWE-Markt unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps (Supermarkt) von den beiden Planvorhaben REWE-Center (SB-Warenhaus und LIDL (Discounter)). Der REWE-Markt profitiert an seinem Standort von Kopplungsvorteilen und seiner gut erreichbaren und zentralen Lage. Angesichts der monetär wie prozentual als gering bis moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktschließung oder -umstrukturierung nicht zu erwarten.

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

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

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Südliche Bochumer Straße

Durch das Planvorhaben werden in den untersuchungsrelevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen **Schnittblumen, GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör** und **Pflanzen/Gartenbedarf** Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Angesichts der kaum spürbaren Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen für den Bestand sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB zu erwarten. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der Umsatzmitnahme des Betreibers Blumen Risse vom aktuellen Bestandsstandort.

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 2 - 4 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere Lebensmitteldiscounter LIDL tangieren. Dieser stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen betriebseigenen Wettbewerber dar. Der LIDL-Markt profitiert an seinem Standort von seiner gut erreichbaren und zentralen Lage. Er befindet sich in einiger räumlicher Entfernung vom Vorhabenstandort und verfügt über ein vom Planvorhaben LIDL differenziertes Einzugsgebiet. Der LIDL-Markt unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben REWE-Center. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktschließung oder -umstrukturierung nicht zu erwarten.

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

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

Auswirkungen auf weitere Nahversorgungszentren im Untersuchungsraum

Durch das Planvorhaben werden in den untersuchungsrelevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen **Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör** und **Pflanzen/Gartenbedarf** Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die weiteren Nahversorgungszentren bzw. die geplanten Nahversorgungszentren in Recklinghausen induziert. Dies begründet sich insbesondere durch die eher geringen bis nicht vorhandenen Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten sowie der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort. Angesichts der kaum spürbaren Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren **Nahversorgungszentren bzw. die geplanten Nahversorgungszentren in Recklinghausen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

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

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Schnittblumen** sowie in den Sortimentsbereichen **GPK/Hausrat** und **Einrichtungszubehör** Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der Umsatzmitnahme des Betreibers Blumen Risse vom aktuellen Bestandsstandort.

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 - 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Diese Umsatzumverteilungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Anbietern innerhalb des Untersuchungsraumes, sodass angesichts der monetär wie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen keine vorhabenbedingten Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

Im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,4 - 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 8 - 11 % auf die sonstigen Lagen in Recklinghausen aus. Bei dem Anbieter Blumen Risse handelt es sich um den einzigen Gartenfachmarkt in Recklinghausen, wodurch diesem bereits heute ein Alleinstellungsmerkmal zukommt. Die Zentralitätskennziffer im Sortiment Garten/Pflanzenbedarf beträgt gemäß EHK rd. 96 (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 40). In diesem Zusammenhang wird eine Zielzentralität zwischen 120 und 140 ausgewiesen, wodurch ein signifikantes Entwicklungspotenzial für die Stadt Recklinghausen und dem zugewiesenen Versorgungsauftrag besteht. Diese Zentralitätszielgröße wird auch die projektierte Verlagerung des Blumen Risse bei weitem nicht erreicht.

Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den gegenüber des Vorhabenstandortes gelegenen Baumarkt Hellweg und den OBI-Markt am Sonderstandort Ortloh, welche das Sortiment als Randsortiment auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche in einer Gartenabteilung offerieren. Das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf macht lediglich einen Teil des Gesamtumsatzes aus, wodurch die prozentualen Umsatzumverteilungen insgesamt relativiert werden können. Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der Umsatzmitnahme des Betreibers Blumen Risse vom aktuellen Bestandsstandort.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die (integrierten Nah-)Versorgungsstrukturen in Recklinghausen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

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

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Schnittblumen** sowie in den Sortimentsbereichen **Nahrungs- und Genussmittel** und **GPK/Hausrat** und **Einrichtungszubehör** Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

Im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 % auf die relevanten Angebotsstrukturen in Herne aus. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Anbieter Hornbach tangieren. Bei Hornbach handelt es sich um einen Baumarkt, welcher das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf auf einer deutlich untergeordneten Fläche als Randsortiment offeriert. Angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen in Herne nicht zu erwarten.

Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der Umsatzmitnahme des Betreibers Blumen Risse vom aktuellen Bestandsstandort.

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

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Castrop-Rauxel

Die Stadt Castrop-Rauxel befindet sich außerhalb des Untersuchungsraumes für das Sortiment Schnittblumen sowie die Sortimentsbereiche **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **GPK/Hausrat** und **Einrichtungszubehör**.

Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 8 % auf die die relevanten Angebotsstrukturen in Castrop-Rauxel aus. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere das Gartencenter Augsburg (Am Landwehrbach) tangieren. Der Markt stellt den am größten dimensionierten Gartenfachmarkt im Untersuchungsraum dar und verfügt über ein weitreichendes Einzugsgebiet. Angesichts des attraktiven Kopplungsstandortes am Landwehrbach sowie der als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen in Castrop-Rauxel nicht zu erwarten.

Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der Umsatzmitnahme des Betreibers Blumen Risse vom aktuellen Bestandsstandort.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgungsstrukturen in Castrop-Rauxel** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Herten

Die Stadt Herten befindet sich außerhalb des Untersuchungsraumes für das Sortiment **Schnittblumen** sowie die Sortimentsbereiche **Nahrungs- und Genussmittel** und **GPK/Hausrat** und **Einrichtungszubehör**.

Im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 6 % auf die die relevanten Angebotsstrukturen in Herten aus. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere den toom-Baumarkt tangieren. Der Markt verfügt seit seiner Neuaufstellung und Erweiterung in 2017 über eine großzügige Gartenabteilung und ist diesbezüglich marktgerecht aufgestellt. Das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf wird als Randsortiment auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche offeriert und macht somit lediglich einen Teil des Gesamtumsatzes aus, wodurch die prozentualen Umsatzumverteilungen insgesamt relativiert werden können. Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der Umsatzmitnahme des Betreibers Blumen Risse vom aktuellen Bestandsstandort.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgungsstrukturen in Herten** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder der (integrierten Nah-)Versorgungsstrukturen in Recklinghausen und/oder Nachbarkommunen sind in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten nicht zu erwarten.

6.3 Einordnung des Vorhabens in den LEP NRW 2017 (und den Entwurf 2019)

Die Verträglichkeit gem. LEP NRW 2017 (und dem Entwurf 2019) bemisst sich insbesondere an der Konformität zu 6.5-7 Ziel (Überplanung vorhandener Standorte). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass v. a. die Planung des Gartenfachmarktes zu einer deutlichen Ausweitung der Gesamtverkaufsflächen führen wird. Dabei sind zwei Aspekte zu beachten: Zum einen handelt es sich um eine Verlagerung mit einer eher geringfügigen Erweiterung des Marktes (s. Erläuterungen in Kapitel 2). Zum anderen ist der Gartenfachmarkt ein Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment und er wäre unabhängig von 6.5-7 Ziel gemäß der übrigen relevanten Ziele und Grundsätze des LEP NRW 2017 (und des Entwurfs 2019) am Standort konform zum LEP NRW realisierbar (siehe entsprechende Verträglichkeitsprüfung in Kapitel 6.4 und 6.2). Insofern ist es aus fachlicher Sicht sachrichtig, die Planung des Gartenfachmarktes bei der Beurteilung der Überplanung der übrigen Bereiche des Standortbereiches auszuklammern. Andernfalls wäre auch eine Konformität aufgrund der mehr als unwesentlichen Verkaufsflächenerweiterung am Standort kaum gegeben.

6.3.1 Einordnung Gartenfachmarkt

Nachstehend erfolgt zunächst die Beurteilung des geplanten Gartenfachmarktes Blumen Risse hinsichtlich 6.5-1, 6.5-3 und 6.5-5 Ziel und den Grundsätzen 6.5-4 und 6.5-6.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017

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

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort im Bereich Herner Straße und Berghäuser Straße befindet sich gemäß Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe 2004 in einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Bezirksregierung Münster - Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe 2004).

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:

- Ausweislich der Untersuchungen in Kapitel 6.1 und 6.2 werden zentrale Versorgungsbereiche in Recklinghausen und Nachbarkommunen im Untersuchungsraum durch den Gartenfachmarkt nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

- *„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“*

Bzgl. 6.5-4 Grundsatz ist festzuhalten:

- Intention des 6.5-4 Grundsatz ist es insbesondere, eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sicherzustellen. Es soll hiermit einer unverhältnismäßigen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzkonzentration in einzelnen Gemeinden gegengesteuert werden.

- Wie die folgende Tabelle zeigt, überschreitet der Vorhabenumsatz im Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf die sortimentspezifische Kaufkraft in Recklinghausen nicht, entsprechend ist eine Kongruenz zum Grundsatz 6.5-4 gegeben:

Tabelle 21: Gegenüberstellung Vorhabenumsatz/Kaufkraft im Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf (in Mio. Euro)

Parameter	Pflanzen/Gartenbedarf
Kaufkraft	16,0
prognostizierter Vorhabenumsatz	5,2 - 5,7
Relation	32 - 36 %

Quelle: Kaufkraftdaten: IfH 2019; Werte auf 1 % bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

- *„Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“*

Bzgl. 6.6-5 Ziel ist festzuhalten:

- Der zentrenrelevante sowie der nahversorgungsrelevante Anteil der Randsortimente des Gartenfachmarktes (760 m² VKF) beträgt insgesamt max. rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Randsortimentsverkaufsfläche ist demnach konform zum 6.6-5 Ziel des LEP NRW 2017 (und des Entwurfs 2019).
- Weiterhin ist darzulegen, dass die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente in einem Zusammenhang zu dem jeweiligen Hauptsortiment stehen. Die zentrenrelevanten Randsortimente (GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör) sind regelmäßige Randsortimente eines Gartenfachmarktes, welche inhaltlich dem Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf klar zuzuordnen sind. Gleiches gilt für das nahversorgungsrelevante Sortiment Schnittblumen, welches in einem engen Zusammenhang zu den weiteren angebotenen Pflanzen steht und üblicherweise zur Arrondierung des Sortiments in Gartenfachmärkten zählt. Für die zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens ist entsprechend ein inhaltlicher Zusammenhang zu dem Hauptsortiment gegeben.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

- „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

Bzgl. 6.5-6 Grundsatz ist festzuhalten:

- Dem Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500 m² wird entsprochen (Planvorhaben Blumen Risse: 760 m² VKF zentrenrelevante Sortimente).

Das Planvorhaben Blumen Risse ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

6.3.2 Einordnung übrige Fachmarktplanungen

Es erfolgt eine Einordnung gem. 6.5-7 Ziel Überplanung vorhandener Standorte. Demnach dürfen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von ZVB als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren VKF i.d.R. auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. [...] Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Vor diesem Hintergrund kann unter Beachtung der dargestellten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens sowie der Verkaufsflächenentwicklung im zentrenrelevanten sowie im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (im Sinne des Worst Case hier unter Beachtung der zentren- sowie der nahversorgungsrelevanten Randsortimente (760 m² VKF) des Blumen Risse) (s. Kapitel 3.2) folgendes festgehalten werden:

- **Die Umstrukturierung REWE-Center** von aktuell 7.737 m² GVKF (inkl. Konzessionäre und Getränkemarkt) (genehmigt: 8.000 m² GVKF) auf 4.040 m² GVKF³³ (3.900 m² VKF REWE-Markt zzgl. 50 m² VKF Bäcker, 30 m² VKF Telekommunikation, 60 m² Lotto/Tabak-Shop) („minus“ 3.697 m² GVKF gegenüber Bestand bzw. „minus“ 3.960 m² GVKF gegenüber der Baugenehmigung) entspricht 6.5-7 Ziel.

³³ Zzgl. 150 m² Café-Bereich des Bäckers sowie 60 m² für ein Reisebüro, deren Flächen nicht als Verkaufsfläche aufzufassen sind (gastronomische Nutzung/Dienstleistung), in Summe somit 4.250 m² Fläche.

- Die **Verlagerung und Erweiterung** des **LIDL-Marktes** von der Berghäuser Str. von 833 m² GVKF (faktischer Bestand und so genehmigt inkl. 35 m² VKF Bäcker) auf 1.280 m² GVKF (+ 482 m² GVKF)³⁴ entspricht 6.5-7 Ziel.
- Die **VKF-Reduktion Adler** von 3.166 m² GVKF (genehmigt: 3.400 m² GVKF) auf 2.940 m² GVKF („minus“ 226 m² GVKF bzw. „minus“ 460 m² GVKF gegenüber der Baugenehmigung) entspricht 6.5-7 Ziel.

6.4 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept und Nahversorgungskonzept für die Stadt Recklinghausen (Stadt + Handel 2012, 2011)

Der Vorhabenstandort befindet sich überwiegend (LIDL direkt angrenzend) innerhalb der Abgrenzungen des Sonderstandortes Herner Straße, „*welcher zukünftig ein [...] ergänzender Ansiedlungsraum für den großflächigen nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel darstellt.*“ (Stadt + Handel 2012, S. 74).

„Aufgrund des hohen Anteils der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Recklinghausen (insbesondere im Stadtteil Süd) ein restriktiver Umgang hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten sowie nach Möglichkeit ein Rückbau dieser Sortimente am Standort vollzogen werden.“ (Stadt + Handel 2012, S. 85).

Das Einzelhandelskonzept sieht für den Standortbereich einen perspektivischen Rückbau der zentren- sowie (zentren- und) nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen vor (vgl. EHK Recklinghausen 2012, S. 85). Dies würde in der konsequentesten Form der Umsetzung bedingen, dass der Standortbereich keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten in diesen Segmenten zugesprochen bekäme. Damit würde jedoch das bestehende Bau-recht für eben die zentren- sowie die nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen im Zuge der aktuellen Plankonzeption nicht zurückgenommen werden können. Insofern würde eine entsprechende Neuordnung des Standortbereiches den grundsätzlichen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes dann nach fachlichem Dafürhalten nicht widersprechen, wenn die verkaufsflächen- und umsatzbezogene Standortbedeutung im zentren- sowie im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich deutlich zurückgefahren wird.

Durch das Planvorhaben würde der Umfang nahversorgungsrelevanter Sortimente gegenüber der faktischen Bestandssituation um 1.517 m² VKF und in den zentrenrelevanten

³⁴ In diesem Zusammenhang ist eine Nachnutzung des jetzigen LIDL-Standortes durch zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zwingend auszuschließen. Im Sinne eines Worst Case-Szenarios wird davon ausgegangen, dass die Bäckerei am bisherigen Standort (Berghäuser Str.) verbleibt. Die Verträglichkeitsanalyse basiert auf diesen Grundannahmen.

Sortimenten um 928 m², insgesamt somit um 2.445 m² VKF reduziert werden. Gegenüber dem bestehenden Baurecht wäre dies eine Reduktion der nahversorgungsrelevanten Sortimente um 1.697 m² VKF und bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente um 1.230 m² VKF und somit insgesamt um 2.927 m² VKF. Auch der Umsatz im zentrenrelevanten Bereich würde um rd. 1,5 Mio. Euro (im Worst Case) zurückgehen. Aufgrund der zukünftig veränderten Nutzung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen (u.a. Wegfall des flächenintensiven Getränkemarktes) nimmt der Umsatz im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente um rd. 2,4 Mio. Euro (Worst Case) zu.

Vor diesem Hintergrund kann unter Beachtung der dargestellten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens sowie der Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung in den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten folgendes festgehalten bzw. empfohlen werden:

- Die **VKF-Reduktion Adler** von 3.166 m² GVKF (genehmigt: 3.400 m² GVKF) auf 2.940 m² GVKF („minus“ 226 m² GVKF bzw. „minus“ 460 m² GVKF gegenüber der Baugenehmigung) entspricht dem EHK.
- **Umstrukturierung REWE-Center** von aktuell 7.737 m² GVKF (inkl. Konzessionäre und Getränkemarkt) (genehmigt: 8.000 m² GVKF) auf 4.040 m² GVKF³⁵ (3.900 m² VKF REWE-Markt zzgl. 50 m² VKF Bäcker, 30 m² VKF Telekommunikation, 60 m² Lotto/Tabak-Shop) („minus“ 3.697 m² GVKF gegenüber Bestand bzw. „minus“ 3.960 m² GVKF gegenüber der Baugenehmigung) *sowie*
- Die **Verlagerung und Erweiterung des LIDL-Marktes** von der Berghäuser Str. von 833 m² GVKF (faktischer Bestand und so genehmigt inkl. 35 m² VKF Bäcker) auf 1.280 m² GVKF (+ 482 m² GVKF)³⁶

entsprechen unter Beachtung der Zielstellung eines Rückbaus an nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standortbereich nicht dem EHK/NVK. Zwar erfolgt ein effektiver Rückbau der sortimentsspezifischen VKF am Standortbereich, jedoch lässt sich u.a. durch die Verlagerung und Erweiterung des LIDL-Marktes ein Umsatzzuwachs in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von insgesamt rd. 2,4 Mio. Euro (im Worst Case) feststellen.

Im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Recklinghausen (im Entwurf, GMA 2019) wurde anerkannt, dass der Vorhabenstandort grundsätzlich gehalten und modernisiert werden soll. Weiterhin heißt es, dass die geplante Umstrukturierung des Standortbereiches zulässig ist, sofern die Planung mit den Vorgaben des

³⁵ Zzgl. 150 m² Café-Bereich des Bäckers sowie 60 m² für ein Reisebüro, deren Flächen nicht als Verkaufsfläche aufzufassen sind (gastronomische Nutzung/Dienstleistung), in Summe somit 4.250 m² Fläche.

³⁶ In diesem Zusammenhang ist eine Nachnutzung des jetzigen LIDL-Standortes durch Anbieter mit einem zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zwingend auszuschließen. Im Sinne eines Worst Case-Szenarios wird davon ausgegangen, dass die Bäckerei am bisherigen Standort (Berghäuser Str.) verbleibt. Die Tragfähigkeitsanalyse basiert auf diesen Grundannahmen.

Landesrechts vereinbar ist (vgl. GMA 2019, S. 111 (im Entwurf)). Das hier in Rede stehende Vorhaben ist, wie in Kapitel 6.3 dargelegt, konform zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2017 (und des Entwurfs 2019), sodass dieses auch den Zielen der Fortschreibung des EHK Recklinghausen (im Entwurf, GMA 2019) für den in Rede stehenden Standortbereich absehbar nicht entgegensteht. Unter Berücksichtigung der bisher bereits erfolgten Abstimmungen zum in Rede stehenden Standortbereich und auf Basis der oben beschriebenen Sachlage erscheint in Abwägung der Argumente eine Abweichung von den restriktiven Aussagen des EHK Recklinghausen 2012 durchaus begründbar.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die VC-Verwaltungs GmbH & Co. Wohnungs KG beabsichtigt seit mehreren Jahren die Umstrukturierung des Fachmarktzentruns an der Herner Straße in Recklinghausen. Ebenso soll der in räumlicher Nähe liegende Lebensmitteldiscounter LIDL an der Berghäuser Straße erweitert und in das Fachmarktzentrum integriert werden. Nach Rücksprache mit der Stadt Recklinghausen wird aufgrund der räumlichen Nähe sowie der zeitlichen Überschneidung der beiden Vorhaben eine gemeinschaftliche Betrachtung der beiden Vorhaben als Gesamtvorhaben vorgenommen. Für den Vorhabenstandort soll in diesem Zusammenhang ein neuer Bebauungsplan (286) aufgestellt werden, welcher den aktuellen Bebauungsplan 206 ersetzen soll. In diesem Zusammenhang wurden die folgenden konkreten Planungen am Vorhabenstandort untersucht:

- **Umstrukturierung REWE-Center** von aktuell 7.737 m² GVKF (inkl. Konzessionäre und Getränkemarkt) (genehmigt: 8.000 m² GVKF) auf 4.040 m² GVKF³⁷ (3.900 m² VKF REWE-Markt zzgl. 50 m² VKF Bäcker, 30 m² VKF Telekommunikation, 60 m² Lotto/Tabak-Shop) („minus“ 3.697 m² GVKF gegenüber Bestand bzw. „minus“ 3.960 m² GVKF gegenüber der Baugenehmigung);
- **Verlagerung und Erweiterung des LIDL-Marktes** von der Berghäuser Str. von 833 m² GVKF (faktischer Bestand und so genehmigt inkl. 35 m² VKF Bäcker) auf 1.280 m² GVKF (+ 482 m² GVKF)³⁸;
- **VKF-Reduktion Adler** von 3.166 m² GVKF (genehmigt: 3.400 m² GVKF) auf 2.940 m² GVKF („minus“ 226 m² GVKF bzw. „minus“ 460 m² GVKF gegenüber der Baugenehmigung);
- **Ansiedlung Blumen Risse** mit 7.600 m² GVKF³⁹ (davon 760 m² VKF zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente).

Am Vorhabenstandort ist zudem die Nutzung des Obergeschosses des Adlers durch einen Fitnessbetrieb sowie die Ansiedlung eines Schnellrestaurants westlich des neu zu errichtenden REWE-Marktes projektiert.

Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente stellen sich für die Planvorhaben wie folgt dar.

³⁷ Zzgl. 150 m² Café-Bereich des Bäckers sowie 60 m² für ein Reisebüro, deren Flächen nicht als Verkaufsfläche aufzufassen sind (gastronomische Nutzung/Dienstleistung), in Summe somit 4.250 m² Fläche.

³⁸ In diesem Zusammenhang ist eine Nachnutzung des jetzigen LIDL-Standortes durch zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zwingend auszuschließen. Im Sinne eines Worst Case-Szenarios wird davon ausgegangen, dass die Bäckerei am bisherigen Standort (Berghäuser Str.) verbleibt. Die Verträglichkeitsanalyse basiert auf diesen Grundannahmen.

³⁹ Der Gartenfachmarkt Blumen Risse verfügt perspektivisch über einen Cafeteria-Bereich auf etwa 300 m² Fläche. Im Sinne eines Worst Case-Szenarios und hinsichtlich einer gewissen Planungsflexibilität wurde diese Fläche in den vorangegangenen Berechnungen ebenfalls als Verkaufsfläche berücksichtigt.

Nutzung	faktischer Bestand (in m ² VKF)	baurechtlich zulässig* (in m ² VKF)	Planung (in m ² VKF)
REWE-Center (inkl. Getränkemarkt u. Konzessionäre)	7.737	8.000	4.040**
LIDL	798	798	1.280
Bäcker im LIDL	35	35	35
Adler Modemarkt	3.166	3.400	2.940
Gartenfachmarkt	-	-	7.600 (760 m ² RS)
SUMME zentrenrelevante Sortimente	4.978	5.280	4.050
SUMME nahversorgungs- relevante Sortimente	6.358	6.538	4.841
SUMME nicht zentrenrele- vante Sortimente	400	414	7.004
* Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen wurden anteilig hochgerechnet;			
** ohne Berücksichtigung der auf zusätzlich insg. 210 m ² geplanten Gastronomie- und Dienstleistungsflächen im Konzessionärsbereich.			

Bzgl. der konzeptionellen und normativen Einordnung ist folgendes festzuhalten:

Einordnung gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen

Das Einzelhandelskonzept sieht für den Standortbereich einen perspektivischen Rückbau der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen vor (vgl. EHK Recklinghausen 2012, S. 85). Dies würde in der konsequentesten Form der Umsetzung bedingen, dass der Standortbereich keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten in diesen Segmenten zugesprochen bekäme. Damit würde jedoch das bestehende Baurecht für eben die zentren- sowie die nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen im Zuge der aktuellen Plankonzeption nicht zurückgenommen werden können. Insofern würde eine entsprechende Neuordnung des Standortbereiches den grundsätzlichen Zielstellungen des EHK Recklinghausens 2012 dann nach fachlichem Dafürhalten nicht widersprechen, wenn die verkaufsflächen- und umsatzbezogene Standortbedeutung im zentren- sowie im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich deutlich zurückgefahren wird.

Durch das Planvorhaben würde der Umfang nahversorgungsrelevanter Sortimente gegenüber der faktischen Bestandssituation um 1.517 m² VKF und in den zentrenrelevanten Sortimenten um 928 m², insgesamt somit um 2.445 m² VKF reduziert werden. Gegenüber

dem bestehenden Baurecht wäre dies eine Reduktion der nahversorgungsrelevanten Sortimente um 1.697 m² VKF und bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente um 1.230 m² VKF und somit insgesamt um 2.927 m² VKF. Auch der Umsatz im zentrenrelevanten Bereich würde um rd. 1,5 Mio. Euro (im Worst Case) zurückgehen. Aufgrund der zukünftig veränderten Nutzung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen (u.a. Wegfall des flächenintensiven Getränkemarktes) nimmt der Umsatz im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente um rd. 2,4 Mio. Euro (Worst Case) zu. Das Planvorhaben entspricht somit in Bezug auf den Umsatzzuwachs im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht der Zielstellung des EHK Recklinghausen 2012.

Im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Recklinghausen (im Entwurf, GMA 2019) wurde anerkannt, dass der Vorhabenstandort grundsätzlich gehalten und modernisiert werden soll. Weiterhin heißt es, dass die geplante Umstrukturierung des Standortbereiches zulässig ist, sofern die Planung mit den Vorgaben des Landesrechts vereinbar ist (vgl. GMA 2019, S. 111 (im Entwurf)). Unter Berücksichtigung der bisher bereits erfolgten Abstimmungen zum in Rede stehenden Standortbereich und auf Basis der oben beschriebenen Sachlage erscheint in Abwägung der Argumente eine Abweichung von den restriktiven Aussagen des EHK Recklinghausen 2012 durchaus begründbar.

Es ist zu überprüfen, ob die zuvor dargestellten Sortiments- und Verkaufsflächenumfänge auch dem LEP NRW 2017 (und dem Entwurf 2019) entsprechen. Sofern die gem. des LEP NRW vertraglichen Größenordnungen oberhalb der Werte in der zuvor gezeigten Tabelle stehen, ist dies gewährleistet.

Einordnung gem. LEP NRW 2017 (und Entwurf 2019)

Die Verträglichkeit gem. LEP NRW 2017 (und dem Entwurf 2019) bemisst sich insbesondere an der Konformität zu 6.5-7 Ziel (Überplanung vorhandener Standorte). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Planung des Gartenfachmarktes selbstverständlich zu einer deutlichen Ausweitung der Gesamtverkaufsflächen führen wird. Dabei sind zwei Aspekte zu beachten. Zum einen handelt es sich um eine Verlagerung mit einer geringfügigen Erweiterung des Marktes. Zudem ist der Gartenfachmarkt ein Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment und er wäre unabhängig von 6.5-7 Ziel gemäß der übrigen relevanten Ziele und Grundsätze des LEP NRW 2017 (und des Entwurfs 2019) am Standort konform zum LEP NRW realisierbar (siehe entsprechende Verträglichkeitsprüfung oben). Insofern ist es aus fachlicher Sicht sachrichtig, die Planung des Gartenfachmarktes bei der Beurteilung der Überplanung der übrigen Bereiche des Standortbereiches auszuklammern. Andernfalls wäre auch eine Konformität aufgrund der mehr als unwesentlichen Verkaufsflächenerweiterung am Standort kaum gegeben. Bei der geprüften Dimensionierung sind die Voraussetzung einer nur geringfügigen Erweiterung und dem Ausbleiben wesentlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gewährleistet (s. Kapitel 6.2).

Beurteilung nach Zielen 6.5-1, 6.5-3, 6.5-5 und Grundsätzen 6.5-4 und 6.5-6			
Nutzung	faktischer Bestand (in m ² VKF)	baurechtlich zulässig* (in m ² VKF)	Planung (in m ² VKF)
Gartenfachmarkt	-	-	7.600 (760 m ² RS)
Das Planvorhaben Blumen Risse ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017 (und des Entwurfs 2019).			
Beurteilung nach 6.5-7 Ziel (Überplanung vorhandener Standorte) unter Berücksichtigung der im Gartenfachmarkt (siehe Punkt zuvor) vorgesehenen zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente			
Nutzung	faktischer Bestand (in m ² VKF)	baurechtlich zulässig* (in m ² VKF)	Planung (in m ² VKF)
REWE-Center (inkl. Getränkemarkt u. Konzessionäre)	7.737	8.000	4.040**
LIDL	798	798	1.280
Bäckerei im LIDL	35	35	35
Adler Modemarkt	3.166	3.400	2.940
SUMME zentrenrelevante Sortimente***	4.978	5.280	4.050
SUMME nahversorgungsrelevante Sortimente***	6.358	6.538	4.841
SUMME nicht zentrenrelevante Sortimente***	400	414	7.004
* Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen wurden anteilig hochgerechnet;			
** ohne Berücksichtigung der auf zusätzlich insg. 210 m ² geplanten Gastronomie- und Dienstleistungsflächen im Konzessionärsbereich;			
***inkl. geplanter Gartenfachmarkt.			
Die Planvorhaben REWE-Center, LIDL (inkl. Bäckerei) und Adler sind kongruent zu 6.5-7 Ziel.			

Einordnung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Die Verträglichkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist für das Planvorhaben gegeben (siehe Kapitel 6). Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen sowie Versorgungs- und Nahversorgungsstrukturen in Recklinghausen und in Nachbarkommunen sind nicht zu erwarten.

Anhang

Detaillierte Flächenprogramme und Umsatzschätzungen sowie Umsatzprognosen (Einzelmärkte Bestand und Planung)

Tabelle 22: REWE-Center Bestandsmarkt - Flächenprogramm und Umsatzschätzung

Bestandsmarkt REWE		GVKF Bestand	Anteil an der GVKF	FläPro	Umsatz
Gesamt		7.737			23.793.500
Gesamt exkl. Konzessionäre		6.655	100%	3.200	21.296.000
nahversorgung s-relevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	0	0%	3.200	0
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	625	9%	3.200	2.000.000
	Nahrungs- und Genussmittel	3.842	58%	3.200	12.294.400
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	50	1%	3.200	160.000
	Zeitungen/Zeitschriften	36	1%	3.200	115.200
zentrenrelevante Sortimente	Augenoptik	3	0%	3.200	9.600
	Baby- und Kinderartikel	0	0%	3.200	0
	Bekleidung	286	4%	3.200	915.200
	Bücher	80	1%	3.200	256.000
	Büroartikel	37	1%	3.200	118.400
	Elektrohaushaltswaren	155	2%	3.200	496.000
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0%	3.200	0
	Glas/Porzellan/Keramik	95	1%	3.200	304.000
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	120	2%	3.200	384.000
	Hausrat	410	6%	3.200	1.312.000
	Schuhe, Lederwaren	130	2%	3.200	416.000
	Spielwaren	229	3%	3.200	732.800
	Sportartikel	40	1%	3.200	128.000
	Uhren/Schmuck	0	0%	3.200	0
Elektrogeräte/Medien	136	2%	3.200	435.200	
Einrichtungszubehör	6	0%	3.200	19.200	
nicht zentrenrelevante Sortimente	Baummarktsortiment	48	1%	3.200	153.600
	Bettwaren	0	0%	3.200	0
	Campinggroßartikel	0	0%	3.200	0
	Elektrogroßgeräte	32	0%	3.200	102.400
	Fahrräder und Zubehör	38	1%	3.200	121.600
	Gartenartikel	62	1%	3.200	198.400
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschutz)	0	0%	3.200	0
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	70	1%	3.200	224.000
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0%	3.200	0
	Matratzen	0	0%	3.200	0
	Möbel	0	0%	3.200	0
	Pflanzen/Samen	35	1%	3.200	112.000
	Teppiche	0	0%	3.200	0
Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	90	1%	3.200	288.000	
Konzessionäre	Getränkemarkt (NuG)	925		1.500	1.387.500
	Bäckerei (NuG)	39		10.000	390.000
	Metzgerei Jedwoski (NuG)	22		15.000	330.000
	Griechische Spezialitäten (NuG)	16		5.000	80.000
	Vodafone/Telekommunikation (UHE)	35		5.000	175.000
	Lotto-Toto (davon NuG)	10		3.000	30.000
	Lotto-Toto (davon Zeitungen/Zeitschriften)	35		3.000	105.000

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur.

Tabelle 23: REWE-Center Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose

Planvorhaben REWE		GVKF Planung	Anteil an der GVKF	FläPro Moderate Case	FläPro Worst Case	Umsatz MC	Umsatz WC
Gesamt		4.040				17.155.000	18.325.000
Gesamt exkl. Konzessionäre		3.900	100%	4.200	4.500	16.380.000	17.550.000
nahversorgungs- relevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	290	7%	4.200	4.500	1.219.355	1.306.652
	Nahrungs- und Genussmittel	3.029	78%	4.200	4.500	12.721.935	13.630.645
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	30	1%	4.200	4.500	126.000	135.000
	Zeitungen/Zeitschriften	39	1%	4.200	4.500	162.581	174.194
zentrenrelevante Sortimente	Augenoptik	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Baby- und Kinderartikel	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Bekleidung	77	2%	4.200	4.500	325.161	348.387
	Bücher	29	1%	4.200	4.500	121.935	130.645
	Büroartikel	18	0%	4.200	4.500	75.600	81.000
	Elektrohaushaltswaren	19	0%	4.200	4.500	81.290	87.097
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Glas/Porzellan/Keramik	29	1%	4.200	4.500	121.935	130.645
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	19	0%	4.200	4.500	81.290	87.097
	Hausrat	87	2%	4.200	4.500	365.806	391.935
	Schuhe, Lederwaren	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Spielwaren	29	1%	4.200	4.500	121.935	130.645
	Sportartikel	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Uhren/Schmuck	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Elektrogeräte/Medien	68	2%	4.200	4.500	284.516	304.839
Einrichtungszubehör	19	0%	4.200	4.500	81.290	87.097	
nicht zentrenrelevante Sortimente	Baumarktsortiment	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Bettwaren	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Campinggroßartikel	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Elektrogroßgeräte	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Fahrräder und Zubehör	10	0%	4.200	4.500	40.645	43.548
	Gartenartikel	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschirm)	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	10	0%	4.200	4.500	40.645	43.548
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Matratzen	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Möbel	0	0%	4.200	4.500	0	0
	Pflanzen/Samen	39	1%	4.200	4.500	162.581	174.194
	Teppiche	0	0%	4.200	4.500	0	0
Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	58	1%	4.200	4.500	243.871	261.290	
Konzessionäre	Getränkemarkt (NuG)	0					
	Bäckerei (NuG)	50		8.000	8.000	400.000	400.000
	Metzgerei Jedwoski (NuG)	0					
	Griechische Spezialitäten (NuG)	0					
	Vodafone/Telekommunikation (UHE)	30		6.500	6.500	195.000	195.000
	Lotto-Toto (davon NuG)	10		3.000	3.000	30.000	30.000
Lotto-Toto (davon Zeitungen/Zeitschriften)	50		3.000	3.000	150.000	150.000	

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur.

Tabelle 24: REWE-Center Differenz Bestand/Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose

Differenz Bestand/Planvorhaben REWE		GVKF	Moderate Case Umsatz	Worst Case Umsatz
Gesamt		-3.697	-6.638.500	-5.468.500
Gesamt exkl. Konzessionäre		-2.755	-4.916.000	-3.746.000
nahversorgungsrelevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	0	0	0
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	-335	-780.645	-693.548
	Nahrungs- und Genussmittel	-813	427.535	1.336.245
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	-20	-34.000	-25.000
	Zeitungen/Zeitschriften	3	47.381	58.994
zentrenrelevante Sortimente	Augenoptik	-3	-9.600	-9.600
	Baby- und Kinderartikel	0	0	0
	Bekleidung	-209	-590.039	-566.813
	Bücher	-51	-134.065	-125.355
	Büroartikel	-19	-42.800	-37.400
	Elektrohaushaltswaren	-136	-414.710	-408.903
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0	0
	Glas/Porzellan/Keramik	-66	-182.065	-173.355
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	-101	-302.710	-296.903
	Hausrat	-323	-946.194	-920.065
	Schuhe, Lederwaren	-130	-416.000	-416.000
	Spielwaren	-200	-610.865	-602.155
	Sportartikel	-40	-128.000	-128.000
	Uhren/Schmuck	0	0	0
Elektrogeräte/Medien	-68	-150.684	-130.361	
Einrichtungszubehör	13	62.090	67.897	
nicht zentrenrelevante Sortimente	Baumarktsortiment	-48	-153.600	-153.600
	Bettwaren	0	0	0
	Campinggroßartikel	0	0	0
	Elektrogroßgeräte	-32	-102.400	-102.400
	Fahrräder und Zubehör	-28	-80.955	-78.052
	Gartenartikel	-62	-198.400	-198.400
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschutz)	0	0	0
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	-60	-183.355	-180.452
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0	0
	Matratzen	0	0	0
	Möbel	0	0	0
	Pflanzen/Samen	4	50.581	62.194
	Teppiche	0	0	0
	Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	-32	-44.129	-26.710
Konzessionäre	Getränkemarkt (NuG)	-925	-1.387.500	-1.387.500
	Bäckerei (NuG)	11	10.000	10.000
	Metzgerei Jedowski (NuG)	-22	-330.000	-330.000
	Griechische Spezialitäten (NuG)	-16	-80.000	-80.000
	Vodafone/Telekommunikation (UHE)	-5	20.000	20.000
	Lotto-Toto (davon NuG)	0	0	0
	Lotto-Toto (davon Zeitungen/Zeitschriften)	15	45.000	45.000

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur.

Tabelle 25: LIDL Bestandsmarkt - Flächenprogramm und Umsatzschätzung

Bestandsmarkt LIDL		GVKF Bestand	Anteil an der GVKF	FläPro	Umsatz
Gesamt		833			5.917.920
Gesamt exkl. Konzessionäre		798	100%	7.040	5.617.920
nahversorgung s-relevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	0	0%	7.040	0
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	80	10%	7.040	563.200
	Nahrungs- und Genussmittel	638	80%	7.040	4.491.520
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	3	0%	7.040	21.120
	Zeitungen/Zeitschriften	2	0%	7.040	14.080
zentrenrelevante Sortimente	Augenoptik	0	0%	7.040	0
	Baby- und Kinderartikel	0	0%	7.040	0
	Bekleidung	14	2%	7.040	98.560
	Bücher	0	0%	7.040	0
	Büroartikel	1	0%	7.040	7.040
	Elektrohaushaltswaren	6	1%	7.040	42.240
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0%	7.040	0
	Glas/Porzellan/Keramik	3	0%	7.040	21.120
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	3	0%	7.040	21.120
	Hausrat	0	0%	7.040	0
	Schuhe, Lederwaren	4	1%	7.040	28.160
	Spielwaren	3	0%	7.040	21.120
	Sportartikel	3	0%	7.040	21.120
	Uhren/Schmuck	0	0%	7.040	0
	Elektrogeräte/Medien	13	2%	7.040	91.520
	Einrichtungszubehör	0	0%	7.040	0
nicht zentrenrelevante Sortimente	Baumarktsortiment	4	1%	7.040	28.160
	Bettwaren	0	0%	7.040	0
	Campinggroßartikel	0	0%	7.040	0
	Elektrogroßgeräte	0	0%	7.040	0
	Fahrräder und Zubehör	0	0%	7.040	0
	Gartenartikel	0	0%	7.040	0
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschutz)	0	0%	7.040	0
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	0%	7.040	0
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0%	7.040	0
	Matratzen	0	0%	7.040	0
	Möbel	6	1%	7.040	42.240
	Pflanzen/Samen	4	1%	7.040	28.160
	Teppiche	0	0%	7.040	0
	Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	11	1%	7.040	77.440
Bäckerei (NuG)		35		8.571	300.000

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur.

Tabelle 26: LIDL Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose

Planvorhaben LIDL		GVKF Planung	Anteil an der GVKF	FläPro Moderate Case	FläPro Worst Case	Umsatz MC	Umsatz WC
Gesamt		1.319				9.004.000	9.311.200
Gesamt exkl. Konzessionäre		1.280	100%	6.800	7.040	8.704.000	9.011.200
nahversorgungsrelevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	128	10%	6.800	7.040	870.400	901.120
	Nahrungs- und Genussmittel	1.024	80%	6.800	7.040	6.963.200	7.208.960
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	4	0%	6.800	7.040	27.200	28.160
	Zeitungen/Zeitschriften	2	0%	6.800	7.040	13.600	14.080
zentrenrelevante Sortimente	Augenoptik	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Baby- und Kinderartikel	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Bekleidung	20	2%	6.800	7.040	136.000	140.800
	Bücher	1	0%	6.800	7.040	6.800	7.040
	Büroartikel	2	0%	6.800	7.040	13.600	14.080
	Elektrohaushaltswaren	8	1%	6.800	7.040	54.400	56.320
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Glas-/Porzellan/Keramik	5	0%	6.800	7.040	34.000	35.200
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	5	0%	6.800	7.040	34.000	35.200
	Hausrat	3	0%	6.800	7.040	20.400	21.120
	Schuhe, Lederwaren	5	0%	6.800	7.040	34.000	35.200
	Spielwaren	4	0%	6.800	7.040	27.200	28.160
	Sportartikel	4	0%	6.800	7.040	27.200	28.160
	Uhren/Schmuck	1	0%	6.800	7.040	6.800	7.040
	Elektrogeräte/Medien	15	1%	6.800	7.040	102.000	105.600
Einrichtungszubehör	2	0%	6.800	7.040	13.600	14.080	
nicht zentrenrelevante Sortimente	Baummarktsortiment	5	0%	6.800	7.040	34.000	35.200
	Bettwaren	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Campinggroßartikel	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Elektrogroßgeräte	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Fahrräder und Zubehör	2	0%	6.800	7.040	13.600	14.080
	Gartenartikel	3	0%	6.800	7.040	20.400	21.120
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschirm)	2	0%	6.800	7.040	13.600	14.080
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Matratzen	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Möbel	10	1%	6.800	7.040	68.000	70.400
	Pflanzen/Samen	5	0%	6.800	7.040	34.000	35.200
	Teppiche	0	0%	6.800	7.040	0	0
	Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	20	2%	6.800	7.040	136.000	140.800
	Bäckerei (NuG) - Verbleib am Standort Berghäuser Str.		35		8.571	8.571	300.000

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur.

Tabelle 27: LIDL Differenz Bestand/Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose

Differenz Bestand/Planvorhaben LIDL		GVKF	Moderate Case Umsatz	Worst Case Umsatz
Gesamt		486	3.086.080	3.393.280
Gesamt exkl. Konzessionäre		482	3.086.080	3.393.280
nahversorgungs- relevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	0	0	0
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	48	307.200	337.920
	Nahrungs- und Genussmittel	386	2.471.680	2.717.440
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	1	6.080	7.040
	Zeitungen/Zeitschriften	0	-480	0
zentrenrelevant e Sortimente	Augenoptik	0	0	0
	Baby- und Kinderartikel	0	0	0
	Bekleidung	6	37.440	42.240
	Bücher	1	6.800	7.040
	Büroartikel	1	6.560	7.040
	Elektrohaushaltswaren	2	12.160	14.080
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0	0
	Glas/Porzellan/Keramik	2	12.880	14.080
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	2	12.880	14.080
	Hausrat	3	20.400	21.120
	Schuhe, Lederwaren	1	5.840	7.040
	Spielwaren	1	6.080	7.040
	Sportartikel	1	6.080	7.040
	Uhren/Schmuck	1	6.800	7.040
	Elektrogeräte/Medien	2	10.480	14.080
Einrichtungszubehör	2	13.600	14.080	
nicht zentrenrelevant e Sortimente	Baumarktsortiment	1	5.840	7.040
	Bettwaren	0	0	0
	Campinggroßartikel	0	0	0
	Elektrogroßgeräte	0	0	0
	Fahrräder und Zubehör	2	13.600	14.080
	Gartenartikel	3	20.400	21.120
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschutz)	2	13.600	14.080
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	0	0
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0	0
	Matratzen	0	0	0
	Möbel	4	25.760	28.160
	Pflanzen/Samen	1	5.840	7.040
	Teppiche	0	0	0
	Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	9	58.560	63.360
Bäckerei (NuG) - Verbleib am Standort Berghäuser Str.		0	0	0

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur.

Tabelle 28: Adler - Bestandsmarkt - Flächenprogramm und Umsatzschätzung

Bestandsmarkt ADLER		GVKF Bestand	Anteil an der GVKF	FläPro	Umsatz
Gesamt		3.166	100%	1.300	4.115.800
nahversorgung s-relevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	0	0%	1.300	0
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	0	0%	1.300	0
	Nahrungs- und Genussmittel	0	0%	1.300	0
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	0	0%	1.300	0
	Zeitungen/Zeitschriften	0	0%	1.300	0
zentrenrelevante Sortimente	Augenoptik	0	0%	1.300	0
	Baby- und Kinderartikel	0	0%	1.300	0
	Bekleidung	2.984	94%	1.300	3.879.200
	Bücher	6	0%	1.300	7.800
	Büroartikel	0	0%	1.300	0
	Elektrohaushaltswaren	0	0%	1.300	0
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0%	1.300	0
	Glas/Porzellan/Keramik	0	0%	1.300	0
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	20	1%	1.300	26.000
	Hausrat	0	0%	1.300	0
	Schuhe, Lederwaren	130	4%	1.300	169.000
	Spielwaren	10	0%	1.300	13.000
	Sportartikel	0	0%	1.300	0
	Uhren/Schmuck	16	1%	1.300	20.800
	Elektrogeräte/Medien	0	0%	1.300	0
Einrichtungszubehör	0	0%	1.300	0	
nicht zentrenrelevante Sortimente	Baumarktsortiment	0	0%	1.300	0
	Bettwaren	0	0%	1.300	0
	Campinggroßartikel	0	0%	1.300	0
	Elektrogroßgeräte	0	0%	1.300	0
	Fahrräder und Zubehör	0	0%	1.300	0
	Gartenartikel	0	0%	1.300	0
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschutz)	0	0%	1.300	0
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	0%	1.300	0
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0%	1.300	0
	Matratzen	0	0%	1.300	0
	Möbel	0	0%	1.300	0
	Pflanzen/Samen	0	0%	1.300	0
	Teppiche	0	0%	1.300	0
Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	0	0%	1.300	0	

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis von Fachliteratur.

Tabelle 29: Adler Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose

Planvorhaben ADLER		GVKF Planung	Anteil an der GVKF	FläPro Moderate Case	FläPro Worst Case	Umsatz MC	Umsatz WC
Gesamt		2.940	100%	1.400	1.500	4.116.000	4.410.000
nahversorgungs- relevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Nahrungs- und Genussmittel	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Zeitungen/Zeitschriften	0	0%	1.400	1.500	0	0
zentrenrelevante Sortimente	Augenoptik	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Baby- und Kinderartikel	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Bekleidung	2.824	96%	1.400	1.500	3.953.424	4.235.812
	Bücher	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Büroartikel	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Elektrohaushaltswaren	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Glas/Porzellan/Keramik	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Hausrat	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Schuhe, Lederwaren	92	3%	1.400	1.500	129.028	138.245
	Spielwaren	9	0%	1.400	1.500	12.903	13.824
	Sportartikel	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Uhren/Schmuck	15	1%	1.400	1.500	20.645	22.119
Elektrogeräte/Medien	0	0%	1.400	1.500	0	0	
Einrichtungszubehör	0	0%	1.400	1.500	0	0	
nicht zentrenrelevante Sortimente	Baumarktsortiment	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Bettwaren	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Campinggroßartikel	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Elektrogroßgeräte	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Fahrräder und Zubehör	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Gartenartikel	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschirm)	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Matratzen	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Möbel	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Pflanzen/Samen	0	0%	1.400	1.500	0	0
	Teppiche	0	0%	1.400	1.500	0	0
Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	0	0%	1.400	1.500	0	0	

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzprognose: Eigene Berechnung auf Basis Fachliteratur.

Tabelle 30: Adler Differenz Bestand/Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose

Differenz Bestand/Planvorhaben ADLER		GVKF	Moderate Case Umsatz	Worst Case Umsatz
Gesamt		-226	200	294.200
nahversorgungs- relevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	0	0	0
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	0	0	0
	Nahrungs- und Genussmittel	0	0	0
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	0	0	0
	Zeitungen/Zeitschriften	0	0	0
zentrenrelevant e Sortimente	Augenoptik	0	0	0
	Baby- und Kinderartikel	0	0	0
	Bekleidung	-160	74.224	356.612
	Bücher	-6	-7.800	-7.800
	Büroartikel	0	0	0
	Elektrohaushaltswaren	0	0	0
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0	0
	Glas/Porzellan/Keramik	0	0	0
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	-20	-26.000	-26.000
	Hausrat	0	0	0
	Schuhe, Lederwaren	-38	-39.972	-30.755
	Spielwaren	-1	-97	824
	Sportartikel	0	0	0
	Uhren/Schmuck	-1	-155	1.319
	Elektrogeräte/Medien	0	0	0
Einrichtungszubehör	0	0	0	
nicht zentrenrelevant e Sortimente	Baumarktsortiment	0	0	0
	Bettwaren	0	0	0
	Campinggroßartikel	0	0	0
	Elektrogroßgeräte	0	0	0
	Fahrräder und Zubehör	0	0	0
	Gartenartikel	0	0	0
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschutz)	0	0	0
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	0	0
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0	0
	Matratzen	0	0	0
	Möbel	0	0	0
	Pflanzen/Samen	0	0	0
	Teppiche	0	0	0
Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	0	0	0	

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis von Fachliteratur.

Tabelle 31: Gartenfachmarkt Blumen Risse Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose

Planvorhaben Blumen Risse		GVKF Planung	Anteil an der GVKF	FläPro Moderate Case	FläPro Worst Case	Moderate Case Umsatz	Worst Case Umsatz
Gesamt		7.600	100%	975	1.131	7.411.875	8.594.563
nahversorgungsrelevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	150	2%	2.100	2.600	315.000	390.000
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	0	0%			0	0
	Nahrungs- und Genussmittel	0	0%			0	0
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	0	0%			0	0
	Zeitungen/Zeitschriften	0	0%			0	0
zentrenrelevante Sortimente	Augenoptik	0	0%			0	0
	Baby- und Kinderartikel	0	0%			0	0
	Bekleidung	0	0%			0	0
	Bücher	0	0%			0	0
	Büroartikel	0	0%			0	0
	Elektrohaushaltswaren	0	0%			0	0
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0%			0	0
	Glas/Porzellan/Keramik	460	6%	2.400	2.900	1.104.000	1.334.000
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	0	0%			0	0
	Hausrat	0	0%			0	0
	Schuhe, Lederwaren	0	0%			0	0
	Spielwaren	0	0%			0	0
	Sportartikel	0	0%			0	0
	Uhren/Schmuck	0	0%			0	0
	Elektrogeräte/Medien	0	0%			0	0
Einrichtungszubehör	150	2%	2.400	2.900	360.000	435.000	
nicht zentrenrelevante Sortimente	Baumarktsortiment	0	0%			0	0
	Bettwaren	0	0%			0	0
	Campinggroßartikel	0	0%			0	0
	Elektrogroßgeräte	0	0%			0	0
	Fahrräder und Zubehör	0	0%			0	0
	Gartenartikel	257	3%	826	908	212.194	233.413
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschirm)	0	0%			0	0
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	0%			0	0
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0%			0	0
	Matratzen	0	0%			0	0
	Möbel	570	8%	800	1.300	456.000	741.000
	Pflanzen/Samen	6.013	79%	826	908	4.964.681	5.461.149
	Teppiche	0	0%			0	0
Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	0	0%			0	0	

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzprognose: Eigene Berechnung auf Basis von Fachliteratur.

Tabelle 32: Gartenfachmarkt Blumen Risse Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche

Planvorhaben Blumen Risse		GVKF Planung	Anteil an der GVKF	FläPro Moderate Case	FläPro Worst Case	Moderate Case Umsatz	Worst Case Umsatz
Gesamt		7.600	100%	975	1.131	7.411.875	8.594.563
nahversorgungs- relevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	150	2%	2.100	2.600	315.000	390.000
	... davon Innenverkaufsfläche	150		2.100	2.600	315.000	390.000
	... davon Außenverkaufsfläche (überdacht)	0					
	... davon Außenverkaufsfläche (nicht überdacht)	0					
zentrenrelevante Sortimente	Glas/Porzellan/Keramik	460	6%	2.400	2.900	1.104.000	1.334.000
	... davon Innenverkaufsfläche	460		2.400	2.900	1.104.000	1.334.000
	... davon Außenverkaufsfläche (überdacht)	0					
	... davon Außenverkaufsfläche (nicht überdacht)	0					
	Einrichtungszubehör	150	2%	2.400	2.900	360.000	435.000
	... davon Innenverkaufsfläche	150		2.400	2.900	360.000	435.000
nicht zentrenrelevante Sortimente	Gartenartikel	257	3%	826	908	212.194	233.413
	... davon Innenverkaufsfläche	191		1.000	1.100	191.059	210.165
	... davon Außenverkaufsfläche (überdacht)	19		500	550	9.299	10.229
	... davon Außenverkaufsfläche (nicht überdacht)	47		250	275	11.836	13.019
	Möbel	570	8%	800	1.300	456.000	741.000
	... davon Innenverkaufsfläche	570		800	1.300	456.000	741.000
	... davon Außenverkaufsfläche (überdacht)	0					
	... davon Außenverkaufsfläche (nicht überdacht)	0					
	Pflanzen/Samen	6.013	79%	826	908	4.964.681	5.461.149
	... davon Innenverkaufsfläche	4.470		1.000	1.100	4.470.191	4.917.210
... davon Außenverkaufsfläche (überdacht)	435		500	550	217.576	239.333	
... davon Außenverkaufsfläche (nicht überdacht)	1.108		250	275	276.914	304.606	
Innenverkaufsfläche		5.650	74%			6.896.250	8.027.375
Außenverkaufsfläche (überdacht)		550	7%			226.875	249.563
Außenverkaufsfläche (nicht überdacht)		1.400	18%			288.750	317.625

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzprognose: Eigene Berechnung auf Basis von Fachliteratur.

Tabelle 33: Differenz Bestand/Planvorhaben - kumuliertes Flächenprogramm und Umsatzprognose

Differenz Bestand/Planvorhaben		GVKF	Moderate Case Umsatz	Worst Case Umsatz
Gesamt		4.163	3.858.029	6.811.801
Gesamt exkl. Konzessionäre		5.101	5.580.529	8.534.301
nahversorgungsrelevante Sortimente	(Schnitt-)Blumen	150	315.000	390.000
	Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	-287	-473.445	-355.628
	Nahrungs- und Genussmittel	-427	2.899.215	4.053.685
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	-19	-27.920	-17.960
	Zeitungen/Zeitschriften	3	46.901	58.994
zentrenrelevante Sortimente	Augenoptik	-3	-9.600	-9.600
	Baby- und Kinderartikel	0	0	0
	Bekleidung	-363	-478.374	-167.961
	Bücher	-56	-135.065	-126.115
	Büroartikel	-18	-36.240	-30.360
	Elektrohaushaltswaren	-134	-402.550	-394.823
	Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	0	0	0
	Glas/Porzellan/Keramik	396	934.815	1.174.725
	Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Badtextilien	-119	-315.830	-308.823
	Hausrat	-320	-925.794	-898.945
	Schuhe, Lederwaren	-167	-450.132	-439.715
	Spielwaren	-200	-604.882	-594.290
	Sportartikel	-39	-121.920	-120.960
	Uhren/Schmuck	0	6.645	8.359
Elektrogeräte/Medien	-66	-140.204	-116.281	
Einrichtungszubehör	165	435.690	516.977	
nicht zentrenrelevante Sortimente	Baummarktsortiment	-47	-147.760	-146.560
	Bettwaren	0	0	0
	Campinggroßartikel	0	0	0
	Elektrogroßgeräte	-32	-102.400	-102.400
	Fahrräder und Zubehör	-26	-67.355	-63.972
	Gartenartikel	198	34.194	56.133
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- Sonnenschutz)	2	13.600	14.080
	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	-60	-183.355	-180.452
	Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper	0	0	0
	Matratzen	0	0	0
	Möbel	574	481.760	769.160
	Pflanzen/Samen	6.018	5.021.102	5.530.383
	Teppiche	0	0	0
Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	-23	14.431	36.650	
Konzessionäre	Getränkemarkt (NuG)	-925	-1.387.500	-1.387.500
	Bäckerei (NuG)	11	10.000	10.000
	Metzgerei Jedwoski (NuG)	-22	-330.000	-330.000
	Griechische Spezialitäten (NuG)	-16	-80.000	-80.000
	Vodafone/Telekommunikation (UHE)	-5	20.000	20.000
	Lotto-Toto (davon NuG)	0	0	0
	Lotto-Toto (davon Zeitungen/Zeitschriften)	15	45.000	45.000
	Bäckerei (NuG) - Verbleib am Standort Berghäuser Str.	0	0	0

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weitere Fachliteratur.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	11
Abbildung 2:	Lage im Raum _____	15
Abbildung 3:	Siedlungsstruktur in Recklinghausen _____	16
Abbildung 4:	Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	19
Abbildung 5:	Untersuchungsraum für die Sortimente Schnittblumen und _____ Bekleidung sowie die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat _____ und Einrichtungszubehör _____	20
Abbildung 6:	Untersuchungsraum für das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf ____	21
Abbildung 7:	Einzugsgebiet Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ____ sowie Sortiment Schnittblumen _____	43
Abbildung 8:	Einzugsgebiet für das Sortiment Bekleidung _____	45
Abbildung 9:	Einzugsgebiet für die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat _____ und Einrichtungszubehör _____	46
Abbildung 10:	Einzugsgebiet für das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf _____	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächen des Planvorhabens aggregiert nach Sortimenten	13
Tabelle 2:	Bevölkerung in der Stadt Recklinghausen nach statistischen Bezirken	17
Tabelle 3:	Bestandstrukturen im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel)	23
Tabelle 4:	Bestandstrukturen im Untersuchungsraum (Schnittblumen, Bekleidung)	25
Tabelle 5:	Bestandstrukturen im Untersuchungsraum (GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör)	26
Tabelle 6:	Bestandstrukturen im Untersuchungsraum (Pflanzen/ Gartenbedarf)	27
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum (nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante Sortimente)	28
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum für Pflanzen/Gartenbedarf	29
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB HZ Altstadt	32
Tabelle 10:	Steckbrief ZVB NZ Recklinghausen Süd	33
Tabelle 11:	Steckbrief ZVB NVZ Amelandstraße	34
Tabelle 12:	Steckbrief ZVB NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord	35
Tabelle 13:	Steckbrief ZVB NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd	36
Tabelle 14:	Steckbrief ZVB NVZ Südliche Bochumer Straße	37
Tabelle 15:	Steckbrief ZVB NVZ Hillerheide-Heidestraße (geplant)	38
Tabelle 16:	Steckbrief Hochlarmark (geplant)	39
Tabelle 17:	Steckbrief ZVB NVZ Röllinghausen (geplant)	40
Tabelle 18:	Bestandsumsätze und Umsatzprognose (Worst Case) des Planvorhabens aggregiert nach Sortimenten	51
Tabelle 19:	Umsatzumverteilungen des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel)	56
Tabelle 20:	Umsatzumverteilungen des Planvorhabens (Pflanzen/ Gartenbedarf)	58
Tabelle 21:	Gegenüberstellung Vorhabenumsatz/Kaufkraft im Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf (in Mio. Euro)	65

Tabelle 22:	REWE-Center Bestandsmarkt - Flächenprogramm und _____ Umsatzschätzung _____	I
Tabelle 23:	REWE-Center Planvorhaben - Flächenprogramm und _____ Umsatzprognose _____	II
Tabelle 24:	REWE-Center Differenz Bestand/Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose _____	III
Tabelle 25:	LIDL Bestandsmarkt - Flächenprogramm und Umsatzschätzung	IV
Tabelle 26:	LIDL Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose	V
Tabelle 27:	LIDL Differenz Bestand/Planvorhaben - Flächenprogramm _____ und Umsatzprognose _____	VI
Tabelle 28:	Adler - Bestandsmarkt - Flächenprogramm und Umsatzschätzung	VII
Tabelle 29:	Adler Planvorhaben - Flächenprogramm und Umsatzprognose	VIII
Tabelle 30:	Adler Differenz Bestand/Planvorhaben - Flächenprogramm _____ und Umsatzprognose _____	IX
Tabelle 31:	Gartenfachmarkt Blumen Risse Planvorhaben - Flächenprogramm _ und Umsatzprognose _____	X
Tabelle 32:	Gartenfachmarkt Blumen Risse Planvorhaben - Flächenprogramm _ und Umsatzprognose nach innen- und außenliegender Verkaufs- fläche _____	XI
Tabelle 33:	Differenz Bestand/Planvorhaben - kumuliertes Flächenprogramm _ und Umsatzprognose _____	XII

Literatur und sonstige Quellen

BBE (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München.

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

EHI (2018): Handelsdaten aktuell, Köln.

GMA (2019): Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Recklinghausen (im Entwurf, Köln.

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

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

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

Stadt + Handel (2011): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen – Nahversorgungskonzept, Dortmund.

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

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

Stadt + Handel (2019): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Herten, Dortmund.

Stadt Recklinghausen (2017): Statistischer Vierteljahresbericht. Recklinghausen.