Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Aldi Nord-Discountmarktes an der Dortmunder Straße in Recklinghausen

für die
BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, Hohewardstraße 345-349 in 45699 Herten
über: Hausmaxx Bauen und Technik GmbH, Kennedyplatz 8, 45127 Essen

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Projektleitung)

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schulte@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise ... 4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung ... 4
1.2 Methodische Vorgehensweise ... 5
2 Projektplanung und Projektdaten ... 7
3 Standortseitige Aspekte ... 9
3.1 Makrostandort ... 9
3.2 Mikrostandort ... 13
4 Wettbewerbssituation ... 16
4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Recklinghausen ... 17
4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Oer-Erkenschwick ... 22
4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse ... 23
5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen ... 27
5.1 Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes ... 27
5.2 Relevantes Nachfragevolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet ... 32
6 Auswirkungsanalyse ... 33
6.1 Umsatzleistung und Marktabschöpfung des Ansiedlungsvorhabens ... 33
6.2 Umsatzumlenkungseffekte ... 36
6.3 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ... 39
6.4 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes ... 42
7 Fazit der Auswirkungsanalyse ... 52

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Flächenkonzept des geplante Lebensmittelmarktes 7
Abbildung 2: Lage der Stadt Recklinghausen und zentralörtliche Gliederung 10
Abbildung 3: Einzelhandelszentralität 11
Abbildung 4: Nahversorgungskonzept der Stadt Recklinghausen 12
Abbildung 5: Fotos des Planstandortes und des Standortumfeldes 13
Abbildung 6: Mikrostandort 14
Abbildung 7: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum 17
Abbildung 8: Hauptzentrum Altstadt 18
Abbildung 9: Nahversorgungszentrum Amelandstraße 19
Abbildung 10: Nahversorgungszentrum Suderwich 20
Abbildung 11: Innenstadt Oer-Erkenschwick 22
Abbildung 12: Wettbewerbssituation in Recklinghausen-Ost 25
Abbildung 13: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum 26
Abbildung 14: Nahbereich des Ansiedlungsvorhabens 29
Abbildung 15: Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens 31
Abbildung 16: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten 32
Abbildung 17: Umsatzerwartung des geplanten Aldi Nord-Marktes und Marktanteile in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten 34
Abbildung 18: Umverteilungseffekte des Planvorhabens 38
Abbildung 19: Lage und Nahbereiche der Potenzialstandorte 47

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten plant an der Dortmunder Straße im Recklinghäuser Stadtteil Ostviertel die Ansiedlung eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes. Die Verkaufsfläche soll ca. 1.200 m² betragen. Weiterhin soll in diesem Bereich arrondierende Wohnbebauung mit knapp 250 Einwohnern entstehen.

Da es sich um einen Einzelhandelsgroßbetrieb handelt, der aufgrund seiner Größe die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auslöst, ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.

Im Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe der Bezirksregierung Münster und im derzeit in der Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr wird der betreffende Standortbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Bauleitplanung ist die Übereinstimmung des Aldi Nord-Vorhabens mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, des Regionalplans für den Regierungsbezirk Münster und den im Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr.

Hierzu ist der Nachweis erforderlich, dass der geplante Aldi Nord-Markt die Ausnahmevoraussetzungen erfüllt, die Ziel 6.5-2 LEP für die Nahversorgung definiert.

Um auch den Anforderungen der förmlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen, werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in Recklinghausen und in den Umlandorten genau untersucht.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als Entscheidungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen im Untersuchungsgebiet, welches sich auf Teilbereiche der Stadt Recklinghausen und der Nachbarstadt Oer-Erkenschwick bezieht. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im August 2020,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (v.a. SB-Warenhäuser, Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsgebiet im August 2020,[1]
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern (u.a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z.B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.[2]

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

---

[1] In diesem Zusammenhang findet die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u.a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

[2] Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v.a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u.a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Planumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen. Dieser kann zur Veränderung von Kaufkraftströmen und in deren Folge zu Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen führen.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Ansiedlungsvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"[3]) für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

[3] In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

2 Projektplanung und Projektdaten

Wie einleitend bereits erläutert, plant die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten an der Dortmunder Straße im Recklinghäuser Stadtteil Ostviertel die Ansiedlung eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes. Die Verkaufsfläche soll ca. 1.200 m² betragen. Weiterhin soll in diesem Bereich arrondierende Wohnbebauung entstehen.

Das Flächenprogramm des geplanten Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Abbildung 1: Flächenkonzept des geplante Lebensmittelmarktes

Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt	Verkaufsfläche	
Sortimente	**absolut**	**in %**
Nahrungs- und Genussmittel	960	80
Drogeriewaren	130	11
sonstige Sortimente (insbesondere Aktionswaren)	110	9
SUMME	**1.200**	**100**

Quelle: Angaben des Auftraggebers/ Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt (> 800 m² VKF/> 1.200 m² BGF) handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Nahrungs- und Genussmittel werden rd. 80 % der Verkaufsfläche des geplanten Discountmarktes belegen. Ergänzt werden die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente durch Drogeriewaren, die auf rd. 11 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Somit wird der geplanten Aldi Nord-Markt einen eindeutigen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aufweisen. Der Anteil der sonstigen Sortimente (zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente) wird bei max. 9 % der Gesamtverkaufsfläche liegen. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich in erster Linie um wöchentlich wechselnde Aktionswaren.

Da die Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung/ Textilien
- Schuhe/ Lederwaren
- Papier/ Schreibwaren/ Bücher
- Haushaltswaren

- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker-/ Gartenbedarf.

Zusammenfassend wird die Ausrichtung der im Aldi Nord-Markt vorgehaltenen Waren somit insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen. Hierbei nehmen die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter mittlerweile eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot wurden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.

Um auf die veränderten Trends in der Kundennachfrage zu reagieren, führt der Lebensmitteleinzelhandel mehr Convenience-Produkte, zunehmend in Kombination mit gastronomischen Angeboten. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen. Parallel zu dem anhaltend steigenden Verkaufsflächenbedarf der Supermärkte und Discounter ist auch eine Nachverdichtung durch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in urbanen Wohnquartieren zu beobachten. Dies führt zu einer deutlichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung, da eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung wichtig für die Lebens- und Wohnqualität ist.

3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die für Beurteilung des Vorhabens relevant sind. Dazu zählen soziodemografische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten des Ortes, in dem der Standort liegt.

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Stadt Recklinghausen ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und Sitz des gleichnamigen Kreises. Direkt benachbart sind die kreisangehörigen Städte Oer-Erkenschwick, Datteln, Castrop-Rauxel, Herten und Marl sowie im Süden die kreisfreie Stadt Herne. Recklinghausen ist der zentrale und wichtigste Wirtschaftsstandort des Kreises. Auch im Einzelhandel kommt der Großstadt eine wichtige Bedeutung zu. So gilt Recklinghausen als „*die* Einkaufsstadt des Vests“, wobei der Begriff Vest synonym zum Kreis Recklinghausen verwendet wird. Die Landesplanung weist Recklinghausen die Funktionen eines Mittelzentrums zu.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

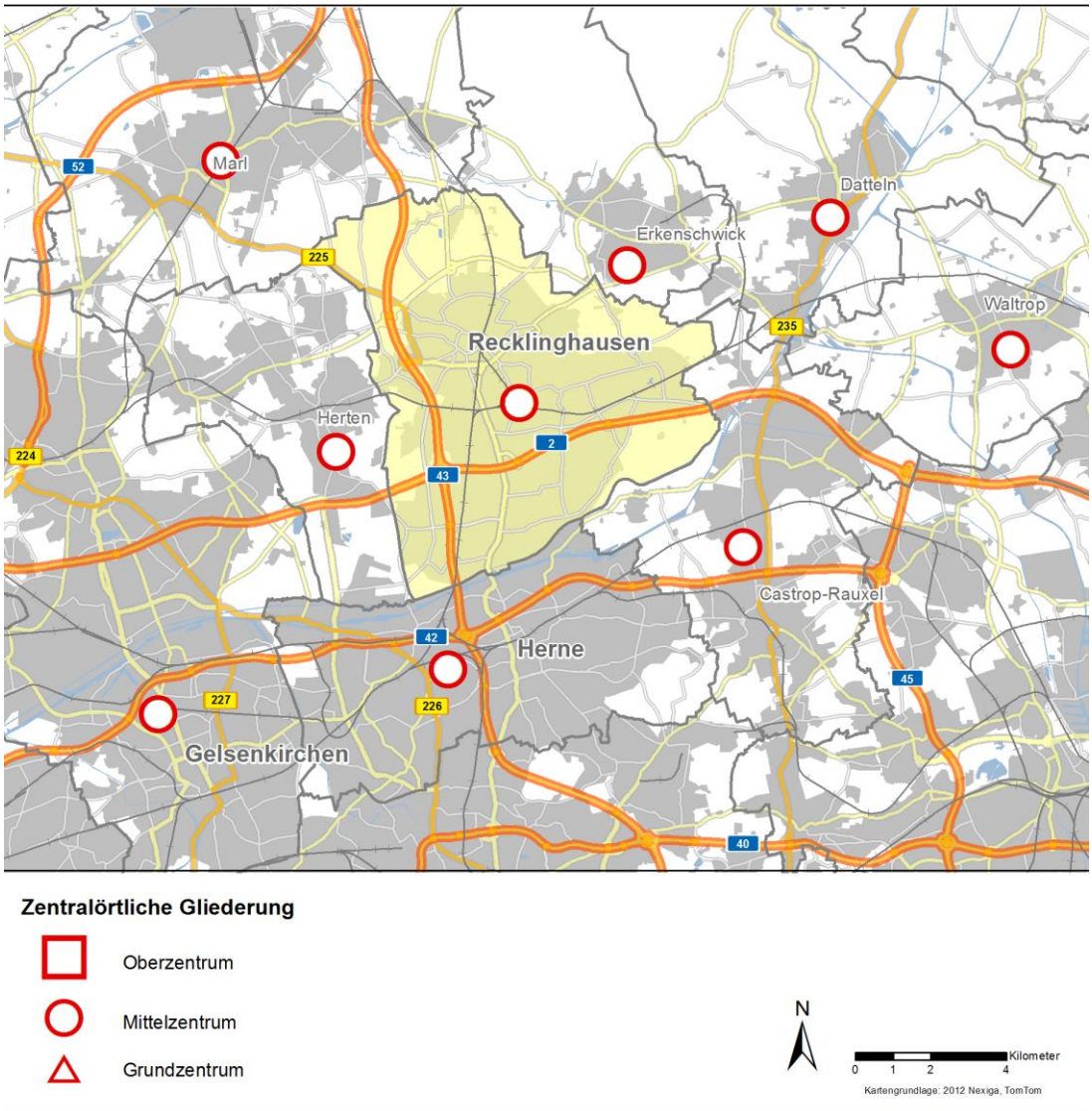
Das Recklinghäuser Stadtgebiet gliedert sich in 18 Stadtteile. Insgesamt zählt die Stadt 119.207 Einwohner.[4] Über 51.100 Menschen leben in der erweiterten Kernstadt, bestehend aus der Innenstadt, den vier Stadtvierteln (Paulus-, West-, Ost- und Nordviertel) sowie den Stadtteilen Hillen und Hochlar. In der Südstadt, bestehend aus Grullbad, Süd, König-Ludwig und Hochlarmark leben rd. 40.900 Menschen, in Suderwich / Essel ca. 11.860 Einwohner.

Der Projektstandort befindet sich innerhalb des Stadtteils Ostviertel, der eine Einwohnerzahl von 11.461 Personen (gleichbedeutend ca. 9,6 % der Recklinghäuser Bevölkerung) aufweist. Dem Standort schließen sich westlich die Innenstadt (rd. 1.640 Einwohner) und das Nordviertel (rd. 9.190 Einwohner), nördlich der Stadtteil Speckhorn/ Bockholt (rd. 1.410 Einwohner), südlich der Stadtteil Hillen (rd. 9.370 Einwohner) und in östlicher Richtung der Stadtteil Essel (rd. 420 Einwohner) bzw. die Stadt Oer-Erkenschwick an.

In den letzten Jahren hatte die Stadt Recklinghausen eine negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen (Zeitraum 2011 - 2020: - 2,5 %). Damit lag die Einwohnerentwicklung leicht unter dem Kreiswert (- 1,6 %) und dem Landesdurchschnitt (+ 0,7 %). Auch für die Zukunft prognostiziert IT.NRW einen weiteren Bevölkerungsrückgang in der Stadt Recklinghausen bis zum Jahre 2030 um 3,9 % (zum Vergleich: Kreis Recklinghausen - 4,6 % und Land NRW + 0,8 %).

[4] Quelle: Stadt Recklinghausen, Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand: 31.12.2020

Abbildung 2: Lage der Stadt Recklinghausen und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung

Erreichbarkeit und Verkehr

Recklinghausen ist über die Autobahnen A 2 (Oberhausen - Berlin) und A 43 (Wuppertal - Münster) an das Fernstraßennetz angeschlossen. Die Bundesstraße B 225 und die Landesstraße L 511 verlaufen in West-Ost-Richtung und stellen als Hauptverkehrsstraßen die Anbindung an die benachbarten Städte sicher.

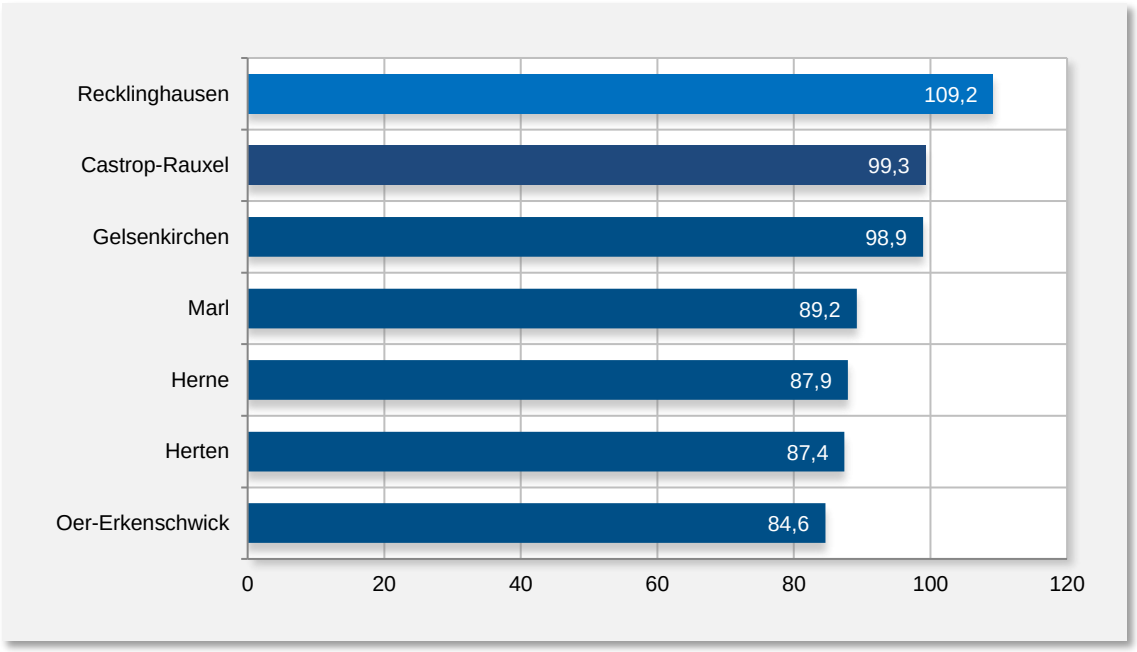
Innerhalb der Stadt kommt dem Wallring und den nach Norden und Süden abgehenden Ausfallstraßen eine wichtige Bedeutung zu. In West-Ost-Richtung ist den ineinander übergehenden Straßen Hertener Straße, Hohenzollernstraße, Dordrechtring und August-Schmidt-Ring die zentrale Erschließungsfunktion beizumessen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Vestischen Straßenbahn GmbH bedient, die die Stadt mit den kreisangehörigen Nachbarkommunen und mit Bottrop sowie Teilen von Herne, Gelsenkirchen und Essen verbindet.

Einzelhandelsstrukturen

Die Stadt Recklinghausen zählt zu den bedeutendsten Einkaufszielen der Region, sodass die Einzelhandelszentralität mit 109,2 deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt sowie über den Werten der umliegenden Städte liegt.

Abbildung 3: Einzelhandelszentralität



Quelle: MB!Research Marktdaten 2020, BBE-Darstellung

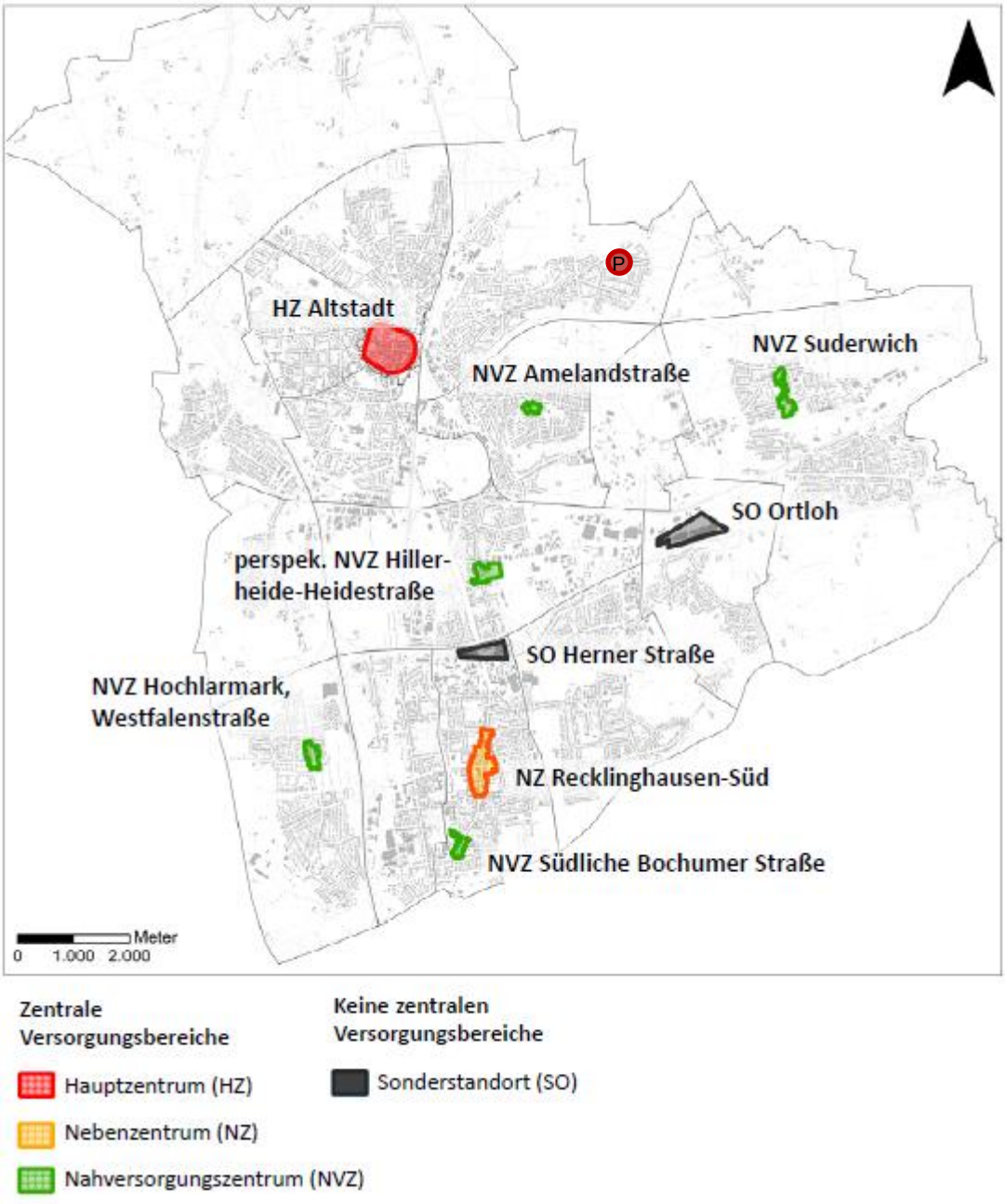
Recklinghausen verfügt gemäß der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2019 neben einem Hauptzentrum (Altstadt) über ein Nebenzentrum (Stadtteilzentrum Recklinghausen Süd) und vier Nahversorgungszentren (Südliche Bochumer Straße, Hochlarmark-Westfalenstraße, Suderwich und Amelandstraße). Ein perspektivisches Nahversorgungszentren ist für den Standort Hillerheide-Heidestraße ausgewiesen. Die Nahversorgung wird darüber hinaus durch städtebaulich integrierte Lagen ergänzt. Darüber hinaus verfügt die Stadt Recklinghausen über zwei Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (Herner Straße und Ortloh).

Zur Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
- Sicherung und ggf. Stärkung der vorhandenen integrierten Lebensmittelmärkte

- Verbesserung der Nahversorgung in bisher unterversorgten Stadtteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen Einwohnerzahl und Wettbewerbsstrukturen.

Abbildung 4: Nahversorgungskonzept der Stadt Recklinghausen



Quelle: GMA, Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen, 2019

3.2 Mikrostandort

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Das Plangrundstück befindet sich nördlich der Dortmunder Straße im Recklinghäuser Ostviertel. Das Planareal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Standortumfeld wird im Süden, Westen und Osten durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, während im Norden insbesondere landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. In Sichtbeziehung des Planstandortes befindet sich zudem eine Tankstelle (Markant).

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Bereich des Planstandortes mit 40 Einfamilienhäusern und weiteren Wohngebäuden mit insgesamt 100 Wohnungen arrondierende Wohnbebauung mit knapp 250 Einwohnern entstehen soll.

Abbildung 5: Fotos des Planstandortes und des Standortumfeldes

Quelle: eigene Fotos

Verkehrliche Situation des Planstandortes

Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandortes erfolgt über die Dortmunder Straße, die in südwestlicher Richtung zur Recklinghäuser Innenstadt und in nordöstlicher Richtung nach Oer-Erkenschwick führt. Durch seine Lage an der Dortmunder Straße weist der Vorhabenstandort zudem eine gute Sichtbarkeit für Kunden auf.

Die ÖPNV-Anbindung des Areals erfolgt durch die das Stadtgebiet erschließenden Buslinien 230, 232 und NE 14 mit einer Bushaltestelle („Ziegelgrund“), die dem Planareal unmittelbar vorgelagert ist.

Insgesamt besteht eine funktionsfähige Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur der Stadt Recklinghausen.

Abbildung 6: Mikrostandort

Quelle: Eigene Darstellung

Funktionale Lage und Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass sich dieser außerhalb eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet. Die Entfernung zur Altstadt von Recklinghausen beträgt etwa 3 Kilometer.

Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist ein Penny-Lebensmitteldiscountmarkt in rd. 900 Metern Entfernung. Ergänzt wird das stadtteilbezogene Nahversorgungsangebot durch einen weiteren Penny-Markt, einen ethnischen Supermarkt (Prima Markt) und einen Biomarkt (Naturata) im Westen des Stadtteils sowie weitere kleinteilige Anbieter der Lebensmittelversorgung.

Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2019 attestiert dem Recklinghäuser Stadtteil Ostviertel eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. So verfügen die 11.461 Einwohner des Stadtteils bei Nahrungs- und Genussmitteln über eine

Verkaufsflächenausstattung von nur rd. 167 m² je 1.000 Einwohner, während die sortimentsbezogene Verkaufsflächenausstattung im Bundesdurchschnitt bei rd. 435 m² je 1.000 Einwohner liegt. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Penny-Lebensmitteldiscountmarkt am Standort Dortmunder Straße 162 zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2019 geschlossen war und daher die Verkaufsfläche dieses Penny-Marktes nicht in den Kennwert der Verkaufsflächenausstattung eingeflossen ist. Unter Berücksichtigung dieses Penny-Marktes liegt die stadtteilbezogene Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln bei rd. 233 m² je 1.000 Einwohner und damit weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Unter räumlichen Gesichtspunkten weisen die meisten Gebiete des Stadtteils keine fußläufige Anbindung an größere Lebensmittelmärkte auf, während jedoch die vorhandenen Penny-Lebensmitteldiscounter den Großteil der Siedlungsbereiche des Stadtteils im 700-Meter-Radius abdecken.

Insgesamt besteht im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel ein perspektiver Handlungsbedarf zur räumlichen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung. Die Empfehlungen beziehen sich auf die Sicherung der bestehenden Penny-Lebensmitteldiscountmärkte in integrierter Lage. Zudem ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Ostviertel denkbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein integrierter Standort, der eine wesentliche fußläufige Versorgungsfunktion für den Stadtteil entfalten kann. Im Rahmen der Ansiedlung wäre sicherzustellen, dass dieser Markt keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Versorgung der Bevölkerung auslöst.

Dass im Einzelhandelskonzept zur räumlichen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel lediglich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und nicht die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) empfohlen wird, ist wohl im Wesentlichen auf das Fehlen geeigneter Entwicklungsflächen in zentraler Lage des Stadtteils zurückzuführen. So konnte im Rahmen einer Standortprüfung für den Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel festgestellt werden, dass nur eine landwirtschaftliche Nutzfläche entlang der nördlichen Seite der Dortmunder Straße, im Bereich des Kreisverkehrs (Ziegelgrund), die den Planstandort darstellt, für die notwendige Arrondierung der Nahversorgung im Ostviertel geeignet wäre bzw. für das Planvorhaben zur Verfügung steht (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 6.4). Gleichzeitig lässt sich mit der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens auf dieser Fläche eine Lücke in der Flächenabdeckung für eine wohnortnahen Nahversorgung - insbesondere der östlichen Siedlungsschwerpunkte - schießen.

Planungsrechtliche Situation

Der Standort befindet sich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), im Flächennutzungsplan wird Wohnbaufläche bzw. in Teilen ein Bereich für den Landschaftsschutz dargestellt.

Da es sich um einen Einzelhandelsgroßbetrieb handelt, der aufgrund seiner Größe die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO auslöst, ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.

4 Wettbewerbssituation

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum.

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die in Recklinghausen geplante Ansiedlung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen erforderlich. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Zeit-Wege-Distanzen, verkehrlichen und topografischen Barrieren sowie aus der Lage der Hauptwettbewerber zum Untersuchungsstandort.

Unter Berücksichtigung dieser Parameter umfasst das Untersuchungsgebiet Teilbereiche der Stadt Recklinghausen und der Nachbarstadt Oer-Erkenschwick und schließt u.a. die Bestandsstrukturen im Bereich Castroper Straße, Oerweg, der Innenstadt von Recklinghausen und Suderwich ein. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsgebietes kann angesichts der Dichte der nächstgelegenen systemgleichen Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmärkte ausgeschlossen werden, da sich insbesondere diese Anbieter einschränkend auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes des geplanten Aldi Nord-Marktes auswirken.

Die Wettbewerbssituation wird im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/ Discountmärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser), die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler) bzw. der sonstige Fachhandel.

Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet betrachtet werden.

Auch wenn sich die Wettbewerbsanalyse auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet konzentriert, wurde in der Auswirkungsanalyse qualitativ berücksichtigt, dass im Untersuchungsgebiet weitere Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter ansässig sind. Da die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und die Spezialanbieter jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m²) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, sind sie nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Da unter städtebaulichen Gesichtspunkten v.a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen - insbesondere in den Innenstädten und Ortskernen - von Bedeutung ist, wurde der relevante Wettbewerb separat für diese Lagen ausgewiesen. Mit dem Hauptzentrum Altstadt und den Nahversorgungszentren Amelandstraße und Suderwich sowie der Innenstadt Oer-Erkenschwick befinden sich insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum wurden von BBE-Mitarbeitern differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Abbildung 7: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Quelle: BBE-Darstellung

4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Recklinghausen

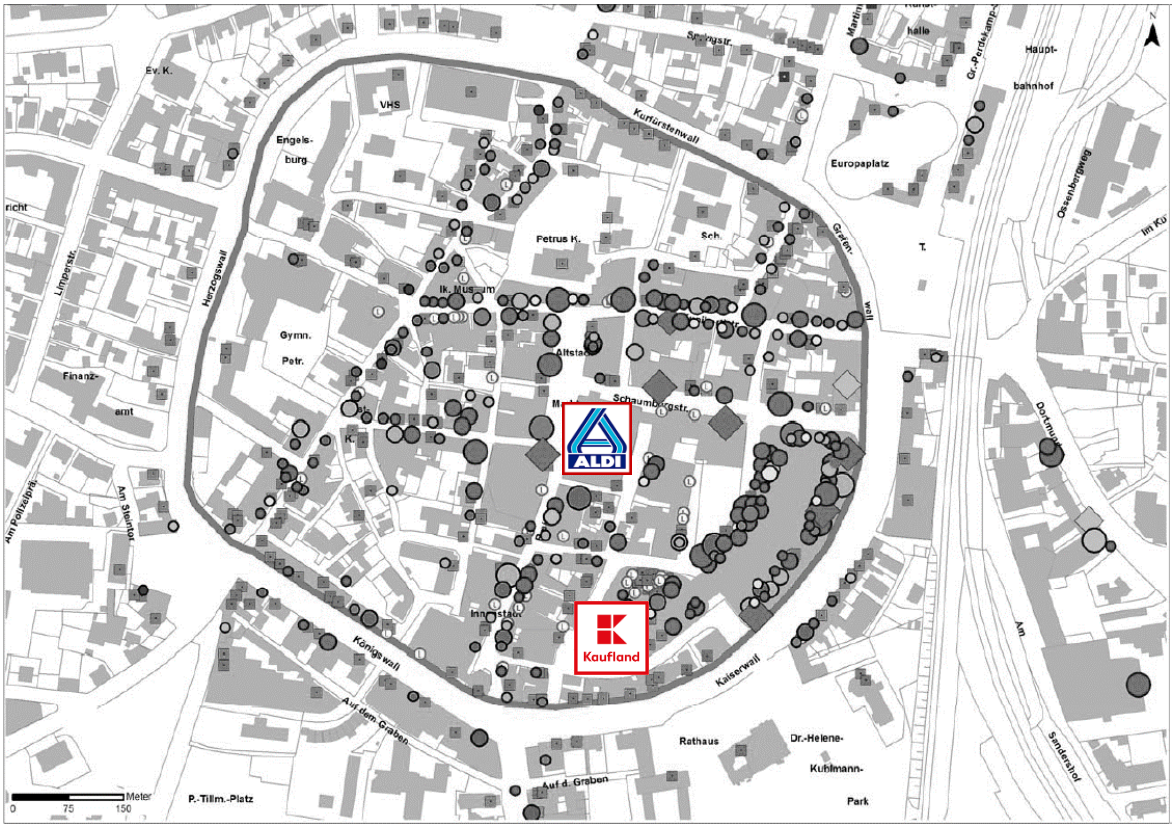
In der Stadt Recklinghausen sind die dem Planvorhaben nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche das Hauptzentrum Altstadt und die Nahversorgungszentren Suderwich und Amelandstraße.

Hauptzentrum Altstadt

Das Hauptzentrum Altstadt liegt rd. 3 Kilometer vom Planstandort entfernt. Der zentrale Versorgungsbereich bezieht sich im Wesentlichen auf den Bereich innerhalb des Wallrings, wo sich auch der Großteil der innerstädtischen Einzelhandelsnutzungen befindet. Das Hauptzentrum zeichnet sich durch ein überwiegend historisch geprägtes kleinteiliges Angebot von Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aus. Dabei sind die vorhandenen Angebotsstrukturen sowie die ergänzenden zentrenprägenden

Funktionen ausreichend ausgeprägt, um die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches, die sich auf das gesamte Stadtgebiet von Recklinghausen erstreckt, gut zu erfüllen.

Abbildung 8: Hauptzentrum Altstadt



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Recklinghausen, 2019

Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über die Landesstraßen L 524 und L 610 sowie über mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über eine gute Erreichbarkeit. Über den DB-Haltepunkt „Hbf Recklinghausen“, den Busbahnhof am Europaplatz sowie mehrere Bushaltepunkte („Herzogwall“, „Steintor“, „Viehtor“) besteht zudem eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Als wichtigster Wettbewerbsbetrieb ist innerhalb der Altstadt von Recklinghausen ein Kaufland-SB-Warenhaus ansässig, das sich im Untergeschoss des Einkaufszentrums Palais Vest im Osten des zentralen Versorgungsbereiches befindet. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird zudem durch kleinstrukturierte Anbieter ergänzt (Lebensmittelhandwerk, Drogeriemärkte, Kioske, Feinkost-Fachgeschäft).

Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Hauptzentrum Altstadt im Erdgeschoss der ehemaligen Karstadt-Immobilie ein Aldi Nord-Markt mit rd. 970 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden soll. Da diese Planung planungsrechtlich abgesichert ist und der Markteintritt der Aldi Nord-Filiale bereits für Anfang 2022 geplant ist, wird diese Aldi Nord-Filiale im weiteren Verlauf der Auswirkungsanalyse als Bestand gewertet.

Nahversorgungszentrum Amelandstraße

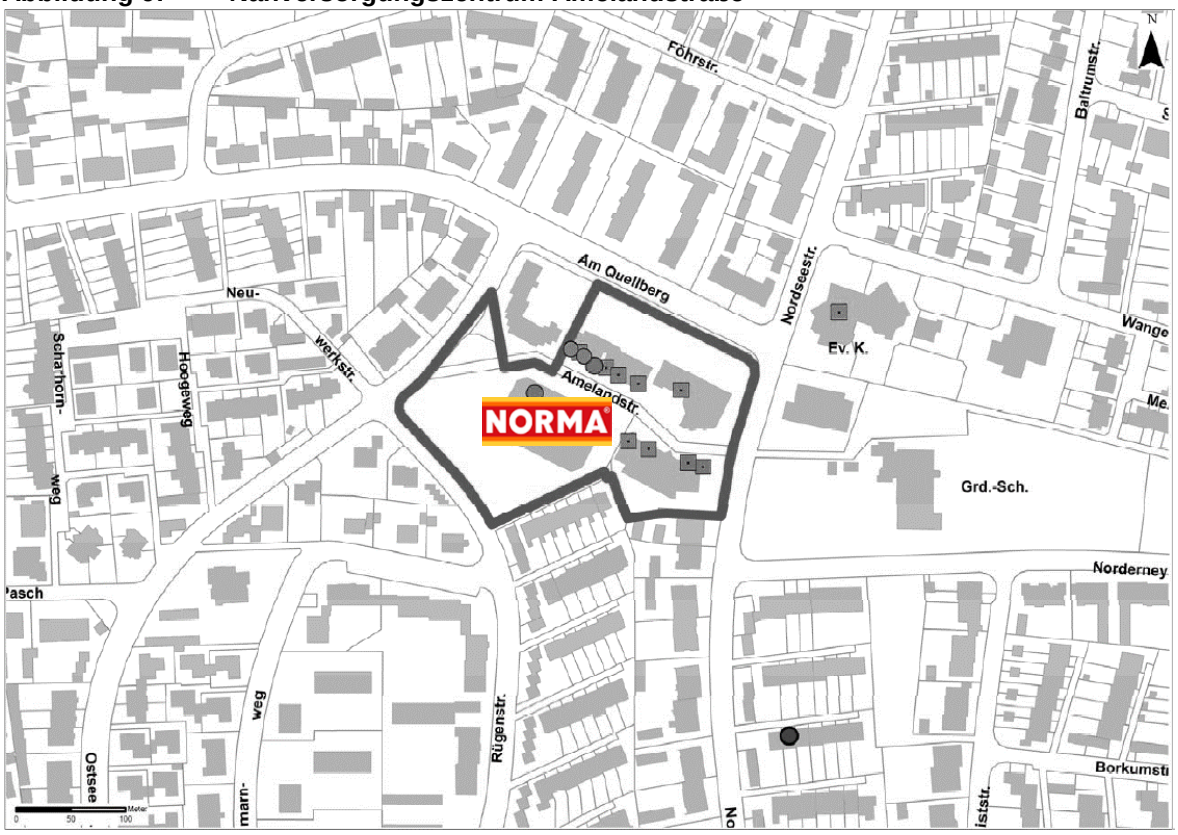
Das Nahversorgungszentrum Amelandstraße stellt in einer Entfernung von rd. 3 Kilometern zum Projektstandort im Stadtteil Hillen eine Geschäftszeile im Wohngebiet Quellberg dar.

Erschlossen wird das Nahversorgungszentrum für den MIV über die Nordseestraße, die Werk- bzw. Rügenstraße, den Straßenzug „Am Quellberg“ und den Höhenweg. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Quellberg-Zentrum“.

Die durch einen Norma-Lebensmitteldiscountmarkt belegte größte Ladenfläche (ca. 950 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei/ Café in der Vorkassenzone) übernimmt Magnetfunktionen für die sonstigen kleinteiligen Nutzungen. Die übrigen Geschäftseinheiten verfügen i. d. R. über nicht mehr als ca. 100 m² Verkaufsfläche. Mit Einzelhandel sind aktuell nur wenige Ladeneinheiten belegt (Kiosk/ Post-Shop, Apotheke, Optiker). Die weiteren Geschäftseinheiten werden durch konsumnahe und soziale Dienstleistungseinrichtungen genutzt.

Der Norma-Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetrieb stellt den standortprägenden Einzelhandelsbetrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar und erfüllt hauptsächlich die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums, die sich auf die umgebenen Siedlungsbereiche erstrecken.

Abbildung 9: Nahversorgungszentrum Amelandstraße



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Recklinghausen, 2019

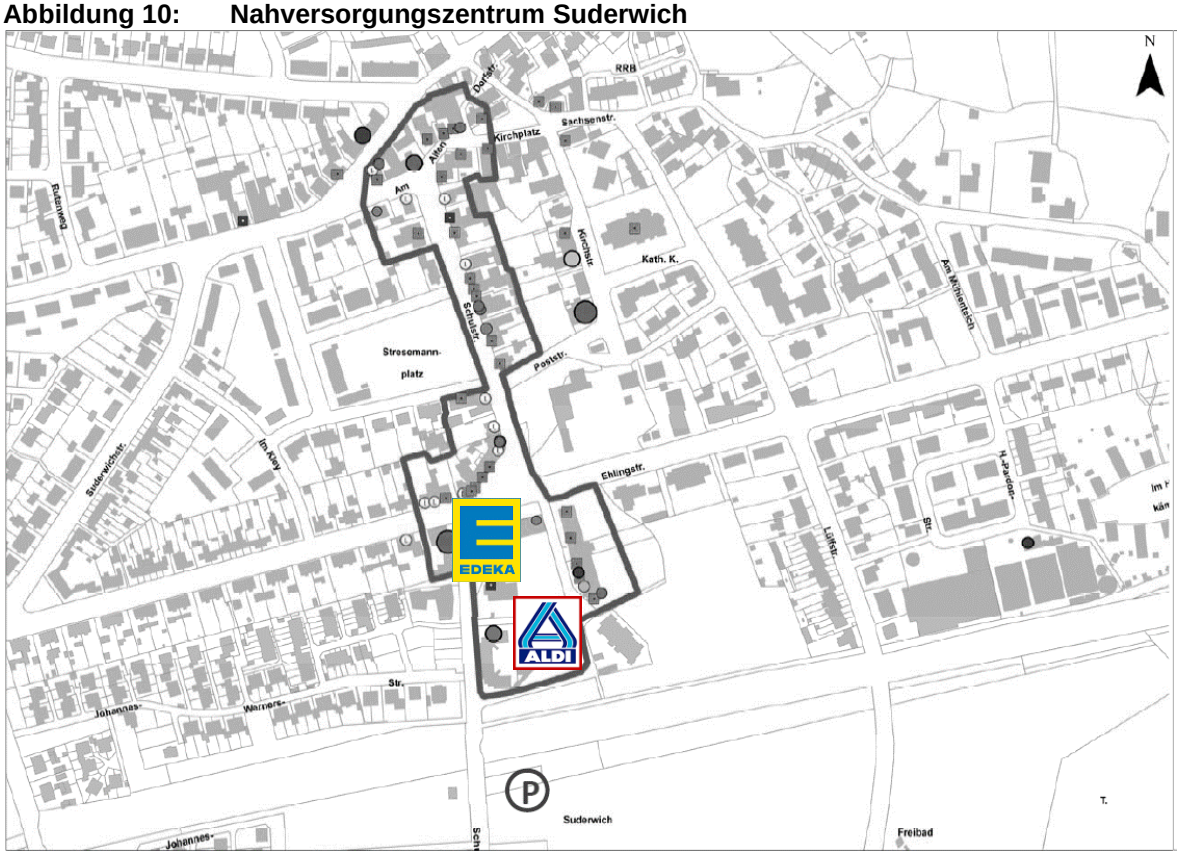
Nahversorgungszentrum Suderwich

Das Nahversorgungszentrum Suderwich befindet sich in einer Entfernung von rd. 4 Kilometern zum Planstandort. Es erstreckt sich nördlich und südlich der Ehlingstraße entlang der Schulstraße.

Die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches für den MIV wird im Wesentlichen über die Landstraße L 889 und die Kreisstraße K 15 gewährleistet. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt insbesondere über die Bushaltestelle „Schulstraße“.

Innerhalb des Zentrums stellen ein Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt und ein Edeka-Supermarkt die Hauptwettbewerber dar. Darüber hinaus ist mit dem Anbieter Getränke Sauer noch ein Getränkemarkt als untersuchungsrelevant einzustufen. Insbesondere durch die beiden Magnetbetriebe Aldi Nord und Edeka kann das Nahversorgungszentrum Suderwich seine Versorgungsfunktionen erfüllen, die sich auf die Stadtteile Suderwich und Essel mit zusammen rd. 12.000 Einwohnern erstrecken.

Abbildung 10: Nahversorgungszentrum Suderwich



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Recklinghausen, 2019

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im Stadtgebiet von Recklinghausen folgende Lebensmittelmärkte wettbewerbsrelevant:

Für das Ostviertel, in dem sich das Planvorhaben befindet, übernehmen mit einem Penny-Lebensmitteldiscountmarkt an der Dortmunder Straße 15 (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, in rd. 2,5 Kilometern Entfernung zum Planvorhaben) und einem Penny-Markt (ca. 730 m² Verkaufsfläche, in rd. 900 Metern Entfernung zum Planvorhaben) an der Dortmunder Straße 162 derzeit im Wesentlichen zwei Lebensmittelmärkte in integrierten Standortlagen die Versorgung der ansässigen Bevölkerung. Zwischen Planstandort und Penny-Lebensmitteldiscountmarkt an der Dortmunder Straße 162[5] ist zudem mit dem Anbieter Getränke Kulling ein Getränkemarkt ansässig. Darüber hinaus ist auf einen ethnischen Supermarkt (Prima Markt) und einen Biomarkt (Naturata) sowie weitere kleinteilige Anbieter der Lebensmittelversorgung hinzuweisen.

Im Nordviertel sind insbesondere die Lebensmittelmärkte wettbewerbsrelevant, die an den integrierten Standortlagen Oerweg (Aldi und Rewe) und Halterner Straße (Denn´s Biomarkt) ansässig sind. Innerhalb der integrierten Standortlage Oerweg bildet der Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt eine Standortgemeinschaft mit einem Getränkemarkt (Werner Getränke-Erlebniswelt) und einem Zoofachmarkt (Das Futterhaus), während sich der Rewe-Supermarkt weiter nördlich in einem Standortverbund mit einem Getränkemarkt befindet. Innerhalb der integrierten Standortlage Halterner Straße wurde in der jüngeren Vergangenheit in die Immobilie eines ehemalige Netto-Markt ein Denn´s Biomarkt mit rd. 660 m² Verkaufsfläche und einem kleinen Kundenparkplatz eingemietet.

Im Stadtteil Hillen konzentrieren sich neben dem Nahversorgungszentrum Amelandstraße weitere Angebotsstrukturen auf den Ergänzungsstandort Castroper Straße, der sich in einer Entfernung von rd. 3 Kilometern südwestlich vom Planstandort befindet. Mit dem Marktkauf Knödgen, den Lebensmitteldiscountmärkten Aldi Nord, Lidl und Netto sowie dem Getränkemarkt Trinkgut Knödgen sind hier weitere wichtige Wettbewerber des geplanten Aldi Nord-Lebensmitteldiscounters ansässig.

In räumlicher Nähe zur Altstadt ist im Westviertel ein moderner Edeka-Supermarkt (rd. 1.300 m² Verkaufsfläche), der sich südlich der Altstadt befindet, in der vorliegenden Untersuchung als Wettbewerbsbetrieb zu berücksichtigen.

Im Paulusviertel ist als isoliert gelegener Betrieb zudem ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt am Bruchweg (ca. 820 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei) als Wettbewerbsbetrieb zu benennen.

[5] Nach Auskunft der Fa. Rewe bestehen zu diesem Standort aktuell konkrete Planungen zur Neuaufstellung und langfristigen Sicherung als Angebotsstandort der Nahversorgung. Schreiben vom 04.08.2021 an die Stadt Recklinghausen.

4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Oer-Erkenschwick

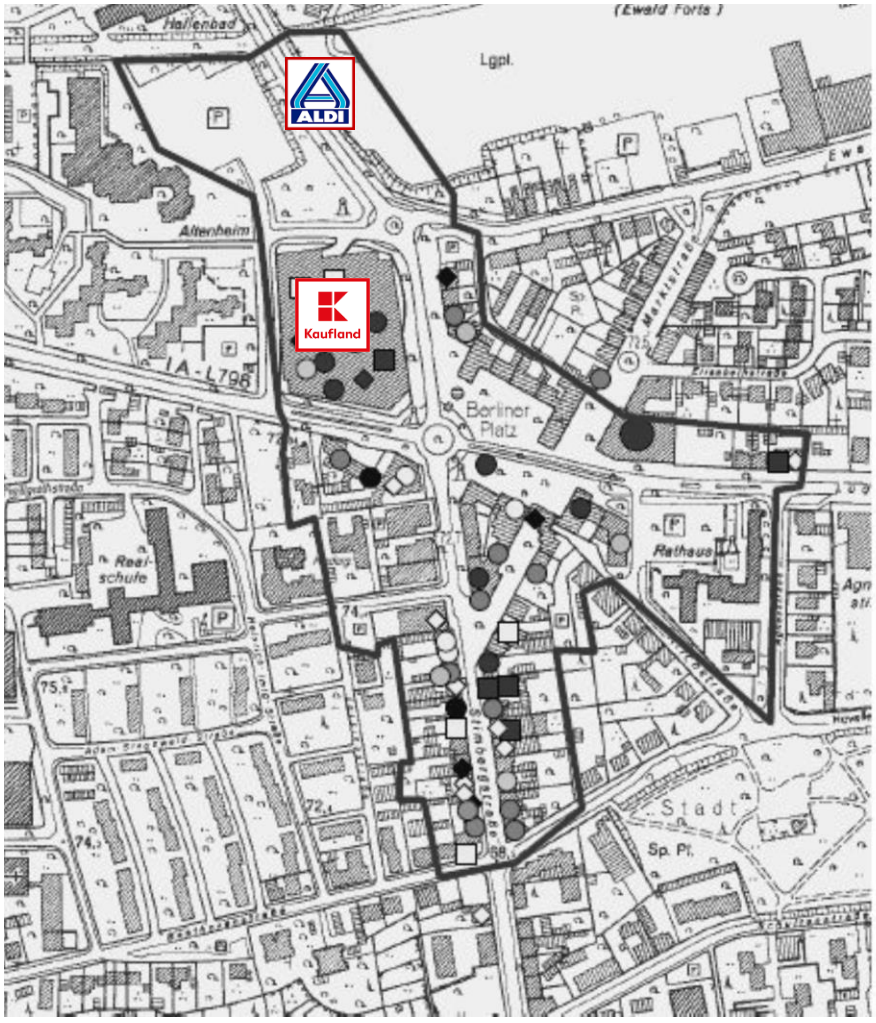
Außerhalb der Stadt Recklinghausen sind die im Osten angrenzenden Siedlungsbereiche der Stadt Oer-Erkenschwick untersuchungsrelevant.

Innenstadt Oer-Erkenschwick

Die Stadt Oer-Erkenschwick verfügt gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept mit der Innenstadt bzw. der Stadtmitte über einen zentralen Versorgungsbereich, der sich in einer Entfernung von rd. 3,5 Kilometern zum Projektstandort befindet.

Die Innenstadt bzw. Stadtmitte von Oer-Erkenschwick umfasst alle Einzelhandelsstandorte entlang der Stimmbergstraße zwischen der Beethovenstraße im Süden und dem Kirmesplatz im Norden. Darüber hinaus sind der Berliner Platz und die Marktstraße zwischen Berliner Platz und Stimmbergstraße sowie der Standortbereich des Rathauses Teil des zentralen Versorgungsbereichs.

Abbildung 11: Innenstadt Oer-Erkenschwick



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Oer-Erkenschwick, 2013

Mit dem MIV ist die Innenstadt Oer-Erkenschwick über die Ludwigstraße und die Stimbergstraße sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Berliner Platz“.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist das Kaufland-SB-Warenhaus in der „Neuen Mitte“ der größte Lebensmittelmarkt.

Im Norden der Innenstadt ist im neuen Fachmarktzentrum Calluna-Park in der Stirnbergstraße zudem ein moderner Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt (rd. 1.200 m² VKF) ansässig.

Insgesamt können die Nahversorgungsbetriebe innerhalb der Innenstadt (v.a. Kaufland und Aldi Nord) die Versorgungsfunktionen für die Einwohner der Stadt Oer-Erkenschwick sicherstellen.

Darüber hinaus sind folgende Lebensmittelmärkte, die sich im westlichen Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick befinden, als Hauptwettbewerber des Planvorhabens zu bewerten:

- Netto, Groß-Erkenschwick, Voßaker 2, rd. 750 m² VKF, in rd. 1,5 Kilometern Entfernung zum Projektstandort, Standort in Siedlungsrandlage der Stadt Oer-Erkenschwick, Standortumfeld wird durch Wohnen (v.a. im Norden) und durch Landwirtschaft (v.a. im Süden) geprägt, aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadtgrenze von Recklinghausen, ist davon auszugehen, dass insbesondere dieser Lebensmittelmarkt auch ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Osten von Recklinghausen übernimmt.
- Lidl, Groß-Erkenschwick, An der Feuerwache 1, rd. 1.450 m VKF, in rd. 2,5 Kilometern Entfernung zum Projektstandort, Standort in Siedlungsrandlage der Stadt Oer-Erkenschwick, Standortumfeld wird durch Wohnen (im Osten), einer Kleingartenanlage bzw. Grünflächen im Westen und durch u.a. die Freiwillige Feuerwehr Oer-Erkenschwick und den Tierschutzverein Oer-Erkenschwick (im Norden) geprägt.

4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Im Fazit lässt sich festhalten, dass sich der projektrelevante Wettbewerb des geplanten Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes auf Lebensmittelmärkte konzentriert, die im angrenzenden Stadtgebiet von Recklinghausen und Oer-Erkenschwick ansässig sind.

- Im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel wird die Nahversorgung derzeit im Wesentlichen durch zwei Penny-Lebensmitteldiscountmärkte, einen ethnischen Supermarkt (Prima Markt), einen Biomarkt (Naturata) und ergänzenden kleinteiligen Lebensmittelanbietern gewährleistet.
- Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist ein Penny-Lebensmitteldiscountmarkt in rd. 900 Metern Entfernung am Standort Dortmunder Straße 162.
- Aktuell verfügen die Einwohner des Stadtteils Recklinghausen-Ostviertel bei Nahrungs- und Genussmitteln über eine Verkaufsflächenausstattung von nur rd. 233 m² je 1.000 Einwohner und damit über eine Verkaufsflächenausstattung, die deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 435 m² je 1.000 Einwohner) liegt.

- Die funktionale Bedeutung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel lässt sich mit Hilfe der Zentralitätskennziffer bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulässt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel (11.461 Einwohner) dar.

  Der Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel weist im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bei einem jährlichen Umsatz von ca. 10 Mio. € p.a. und einem aktuellen Kaufkraftpotenzial von ca. 28 Mio. € p.a. eine Einzelhandelszentralität von insgesamt ca. 36 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 64 % unter dem im Stadtteil vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 18 Mio. € p.a. festzustellen sind.

  Aufgrund der gegebenen defizitären Angebotssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel liegen somit hohe Kaufkraftabflüsse vor, sodass im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel insgesamt auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung deutliche Defizite zu verzeichnen sind.

- Die räumliche Betrachtung zeigt im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel, dass durch die beiden vorhandenen Penny-Lebensmitteldiscounter im Großteil der Siedlungsbereiche des Stadtteils eine nahezu flächendeckende Ausstattung mit Lebensmittelmärkten besteht (vgl. folgende Abbildung). Die meisten Einwohner des Stadtteils Recklinghausen-Ostviertel können in einem 700-Meter-Radius einen Lebensmittelmarkt erreichen. Allerdings sind aus den Randbereichen der nördlichen und östlichen Wohngebiete aktuell größere Wegstrecken zu den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten zurückzulegen.

  Der Projektstandort deckt den Siedlungsbereich komplementär zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt (Penny) ab, da sich die Nahbereiche nur an ihren Rändern überschneiden.

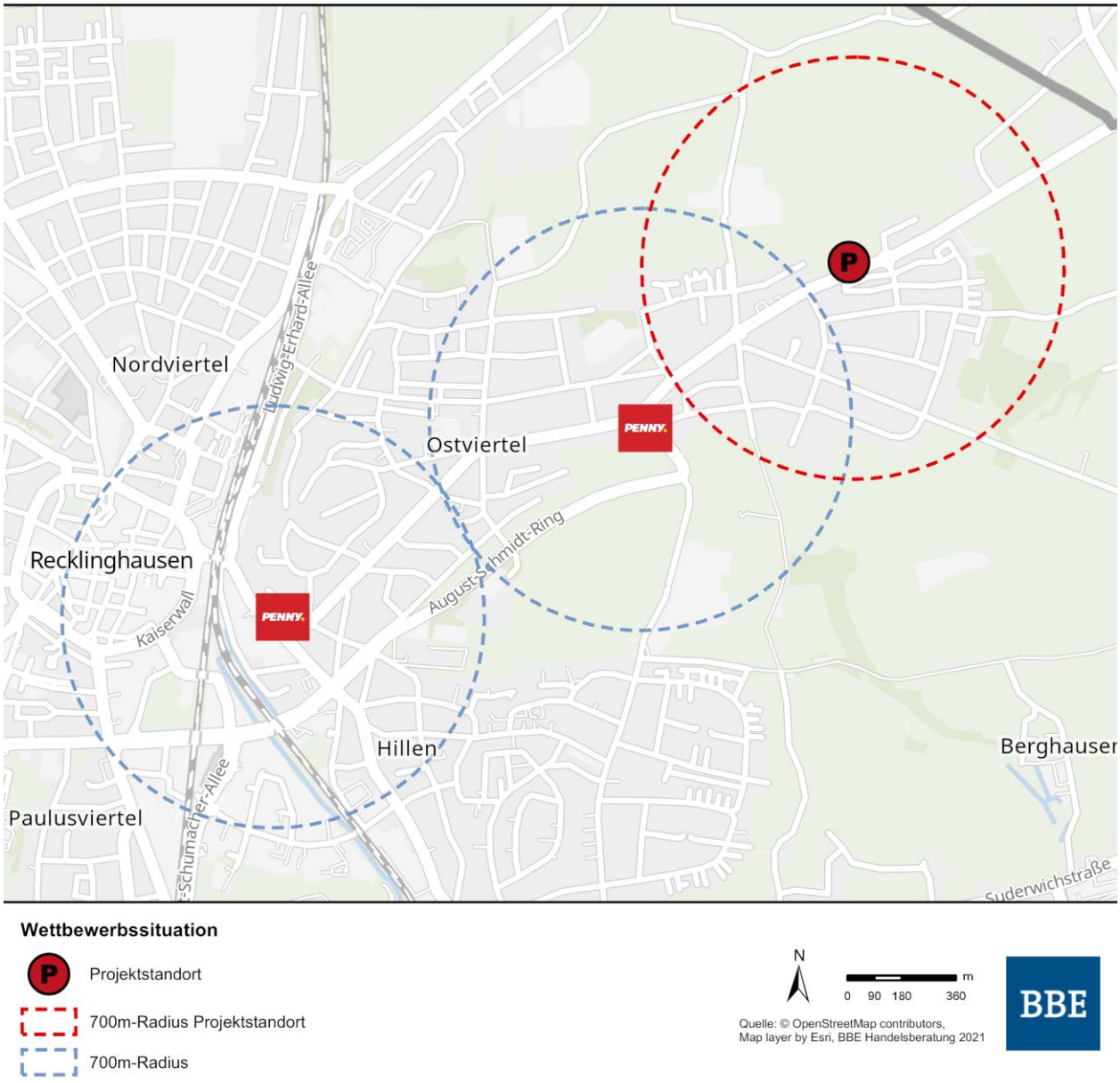
- Insgesamt besteht im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel ein perspektiver Handlungsbedarf zur räumlichen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung. Hierbei ist der geplante Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt geeignet, die wohnungsnahe Versorgung insbesondere im östlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Recklinghausen-Ostviertel zu stärken.

- Vor dem Hintergrund des derzeit perspektiven Handlungsbedarf zur räumlichen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel werden die Einwohner im Stadtteil zu einem großen Anteil auch durch Bestandsstrukturen außerhalb des Ostviertels versorgt. Somit sind auch die Lebensmittelmärkte in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Recklinghausen und der Stadt Oer-Erkenschwick wettbewerbsrelevant.

- In den angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Recklinghausen und der Stadt Oer-Erkenschwick ist die Versorgungsstruktur derzeit im Wesentlichen durch einen Betriebsformenmix aus Supermärkten und Discountmärkten geprägt.

- Ergänzt wird das Angebot im Untersuchungsgebiet durch kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie einzelne Spezialanbieter, die jedoch aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen nicht in die Wettbewerbsbetrachtung eingestellt werden.

Abbildung 12: Wettbewerbssituation in Recklinghausen-Ost



Quelle: Eigene Darstellung

Die folgende Abbildung fasst die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der für die geplante Einzelhandelsentwicklung primär wettbewerbsrelevanten Wettbewerber – d.h., der strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet – zusammen:

Abbildung 13: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Wettbewerbsbetriebe am Standort:[1]	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m²	in Mio. €
Stadt Recklinghausen, davon	**23.500**	**105,4**
■ *Hauptzentrum Altstadt (Kaufland, Aldi Nord)*	*4.150*	*22,3*
■ *Nahversorgungszentrum Suderwich (Aldi, Edeka, Getränkemarkt)*	*2.050*	*9,8*
■ *Nahversorgungszentrum Amelandstraße (Norma)*	*950*	*3,4*
■ *integrierte Standortlagen Ostviertel (2 x Penny, Getränkemarkt)*	*2.300*	*9,7*
■ *integrierte Standortlage Oerweg (Aldi, Rewe, Getränkemarkt)*	*3.200*	*13,1*
■ *integrierte Standortlage Haltener Straße (Denn´s Biomarkt)*	*650*	*3,3*
■ *Ergänzungsstandort Castroper Straße (Aldi, Marktkauf, Trinkgut, Lidl, Netto)*	*8.100*	*34,6*
■ *integrierte Standortlage Paulusviertel (Netto)*	*800*	*3,5*
■ *integrierte Standortlage Westviertel (Edeka)*	*1.300*	*5,7*
Stadt Oer-Erkenschwick, davon	**8.100**	**45,1**
■ *Hauptzentrum Innenstadt (Kaufland)*	*5.900*	*31,2*
■ *sonstige Nahversorgung (Aldi, Lidl, Netto)*	*2.200*	*13,9*
Summe	**31.600**	**150,5**

[1] Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)
Quelle: BBE-Erhebungen/ Berechnungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

5.1 Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,[6]
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Dabei ist ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt.

Neben der begrenzten Ausstrahlung von nahversorgungsorientierten Angeboten eines Lebensmittelmarktes wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im räumlichen Umfeld beeinflusst.

Im Hinblick auf die Abgrenzung des Nahbereiches ist darauf hinzuweisen, dass der Einzelhandelserlass NRW bezüglich des Begriffs „Nahbereich“ festhält, dass dieser aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren kann. Da-

[6] Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

bei ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs - v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 Metern.

Vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der derzeit defizitären Nahversorgungssituation im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel lässt sich aus Sicht der BBE ein Nahbereich begründen, der teilweise über eine fußläufige Entfernung von 700 - 1.000 Metern hinausreicht.

So ist im Hinblick auf die **siedlungsstrukturellen Gegebenheiten** aufzuführen, dass sich der an den Projektstandort angrenzende Siedlungskörper bandartig entlang der Dortmunder Straße anordnet. Zudem schließen sich an die Siedlungsstrukturen – landwirtschaftlich genutzte – Freiflächen an, sodass der Standortbereich Merkmale einer ländlichen Lage aufweist.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt über die Dortmunder Straße. Die ÖPNV-Anbindung des Areals erfolgt durch die das Stadtgebiet erschließenden Buslinien 230, 232 und NE 14 mit einer Bushaltestelle („Ziegelgrund“), die dem Planareal unmittelbar vorgelagert ist.

Die ÖPNV-Anbindung des Areals wird durch die das Stadtgebiet erschließenden Buslinien 230 und 232 mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Planstandortes gesichert. Durch die Buslinien 230 und 232 besteht insbesondere entlang der Dortmunder Straße eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit des Planstandortes, da diese wochentags im 30-Minuten-Takt verkehren.

Wie in Kapitel 4.3 ausführlich dargelegt wird, liegen im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel aufgrund der gegebenen **defizitären Angebotssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten** hohe Kaufkraftabflüsse vor. So ist bei der Abgrenzung des Nahbereichs des Planvorhabens zu berücksichtigen, dass die Nahversorgung innerhalb des Stadtteils Recklinghausen-Ostviertel, in dem sich das Planvorhaben befindet, derzeit im Wesentlichen durch einen Penny-Lebensmitteldiscountmarkt getragen wird, der in rd. 900 Metern Entfernung zum Planvorhaben ansässig ist. Ein weiterer größerer Lebensmittelmarkt befindet sich mit einem Penny-Lebensmitteldiscountmarkt erst in rd. 2,5 Kilometern Entfernung an der Dortmunder Straße in westlicher Randlage des Stadtteils.

Bereits in der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2019 wurde dem Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich attestiert.

Die aktuelle Analyse der Wettbewerbs- und Angebotsbetrachtung, die im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse vorgenommen wurde, zeigt für den Stadtteil auch gegenwärtig eine relativ geringe Ausstattung mit Lebensmittelmärkten. Zudem liegen aufgrund der gegebenen defizitären Angebotssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel hohe Kaufkraftabflüsse vor, sodass im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel insgesamt auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung deutliche Defizite zu verzeichnen sind. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist der geplante Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt geeignet, die wohnungsnahe Versorgung innerhalb des Stadtteils Recklinghausen-Ostviertel – und hierbei insbesondere in den östlichen Siedlungsbereichen – zu sichern und zu stärken (vgl. Kapitel 4.3 und Abbildung 12).

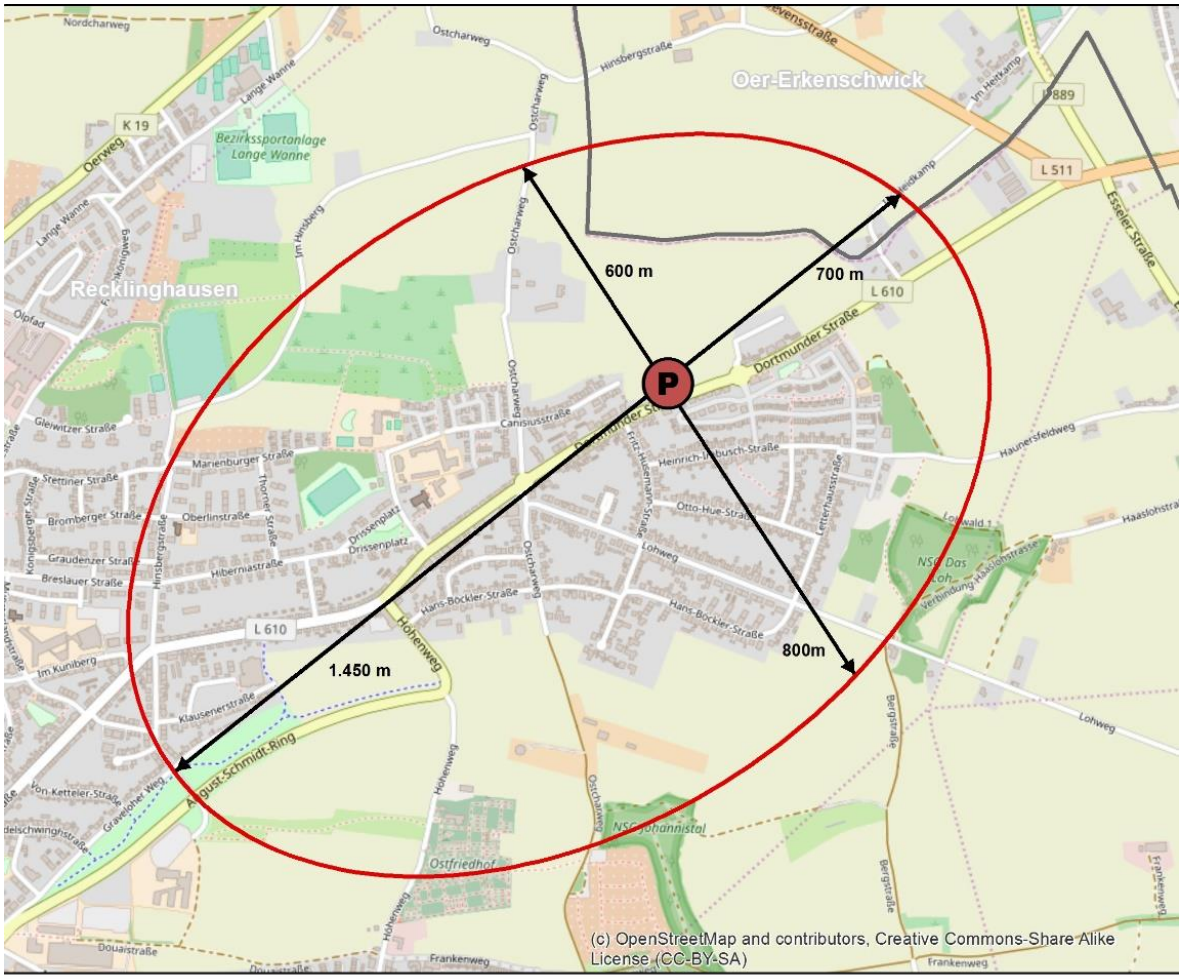
Auch vor dem Hintergrund, dass die Nahversorgungsfunktionen auf Stadtteilebene derzeit im Wesentlichen durch zwei Lebensmitteldiscountmärkte (Penny) erfüllt werden, kann mit der geplanten Ansiedlung

eines weiteren Lebensmitteldiscountmarktes (Aldi Nord) auch eine qualitative Verbesserung der Nahversorgung erzielt werden. So soll mit Aldi Nord ein Betreiber angesiedelt werden, der derzeit nicht im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel vertreten ist.

Da ein großer Teil der Konsumenten beim Versorgungseinkauf gezielt nicht nur bestimmte Betriebstypen, sondern auch bestimmte Betreiber aufsucht, wird es im Zuge der Vorhabenrealisierung somit auch bei der Ansiedlung eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes zu einer Aufwertung des Versorgungsstandortes Recklinghausen-Ostviertel kommen. So wird die Verfügbarkeit zusätzlicher Einkaufsalternativen zu einer größeren Orientierung der lokalen Bevölkerung auf den Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel führen. Vermehrte Einkäufe innerhalb des eigenen Nahbereichs tragen wiederum zu einer deutlichen Reduzierung der Kaufkraftabflüsse bei.

Für das geplante Nahversorgungsobjekt kann unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Aspekte ein Nahbereich abgegrenzt werden, in dem nach aktuellen Bevölkerungsdaten rd. 5.250 Einwohner leben.

Abbildung 14: Nahbereich des Ansiedlungsvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung

In einer mittel- bis langfristigen Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung kann für das Standortumfeld von einer weiteren Verdichtung der Wohngebiete ausgegangen werden. So soll neben dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt auf dem Planareal auch arrondierende Wohnbebauung mit rd. 40 Einfamilienhäusern und rd. 100 Wohnungen entstehen. Somit ist in einer mittelfristigen Betrachtung mit knapp 250 zusätzlichen Einwohnern im direkten Umfeld des geplanten Lebensmittelmarktes zu rechnen.

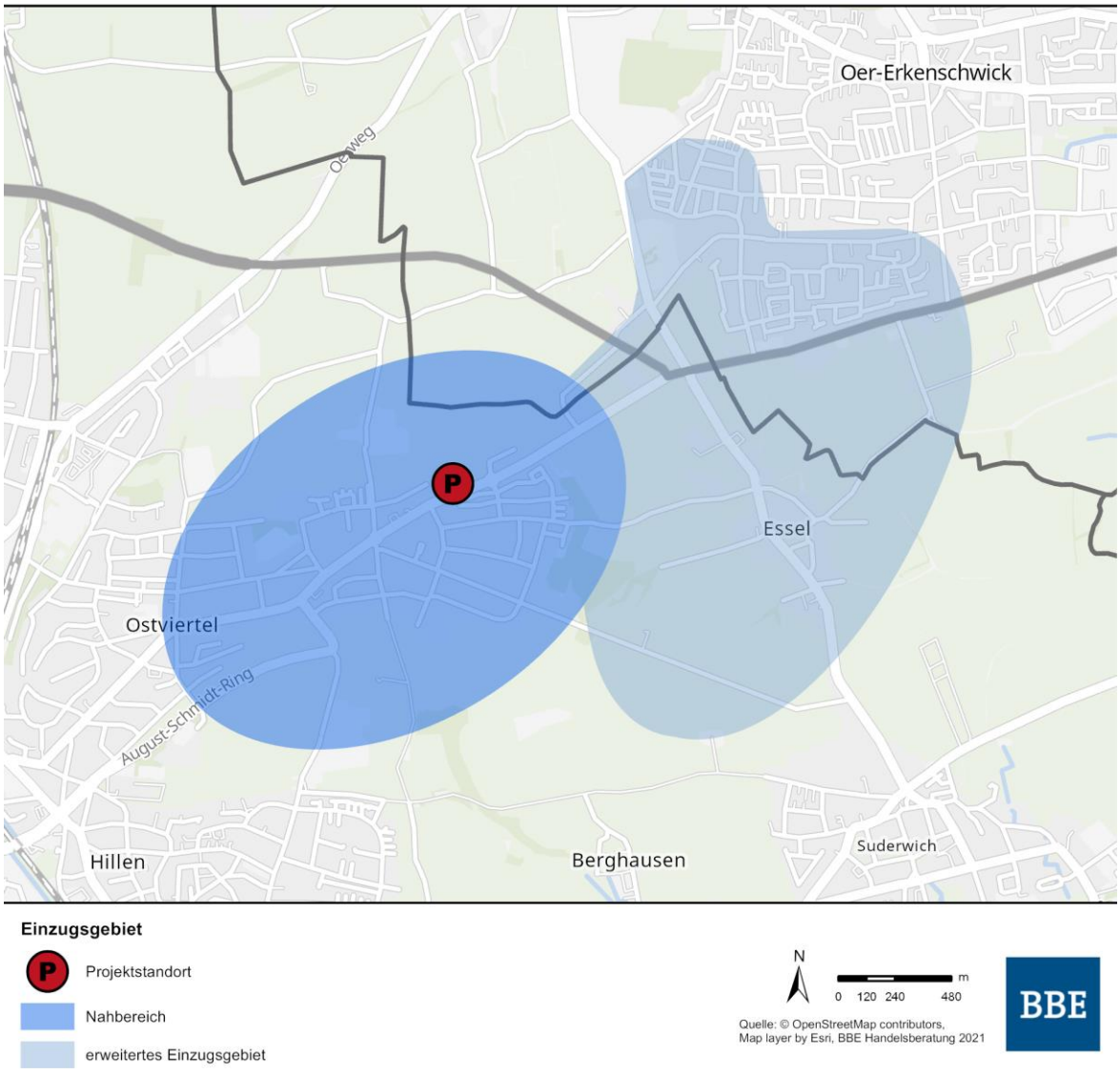
Damit wird der **Nahbereich des Planvorhabens** (siehe folgende Abbildung) ein perspektivisches **Bevölkerungspotenzial von rd. 5.500 Einwohnern** umfassen.

Wie in nachstehender Abbildung dargestellt, ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass der Projektstandort aufgrund seiner Lage an der Dortmunder Straße über eine gute Sichtbarkeit und gute verkehrliche Erreichbarkeit verfügt. Hierbei erfolgt über die Dortmunder Straße eine Anbindung zwischen der Nachbarstadt Oer-Erkenschwick und der Innenstadt von Recklinghausen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den angrenzenden Siedlungsgebieten der Stadt Oer-Erkenschwick und dem zu unterstellenden Durchgangsverkehr ist zudem zu erwarten, dass der geplante Aldi Nord-Markt auch für die in den angrenzenden Siedlungsgebieten der Stadt Oer-Erkenschwick lebende Bevölkerung einen attraktiven Nahversorgungsstandort darstellen wird. Somit kann der geplante Aldi Nord-Markt hier ein **erweitertes Einzugsgebiet** mit **rd. 4.700 Einwohnern** erschließen.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Die diffusen Umsatzzuflüsse werden v.a. durch Einwohner aus dem weiteren Stadtgebiet von Recklinghausen und Oer-Erkenschwick sowie aus weiteren umliegenden Kommunen, die in erster Linie über eigene umfassende Versorgungsstrukturen verfügen oder deutlich anderen Angebotsstandorten zugewandt sind, aber dennoch Zufallskäufe dort tätigen, sowie durch Berufspendler aus dem erweiterten Umland und Touristen erwirtschaftet.

Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht, und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Vorhabens zu zählen.

Abbildung 15: Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung

5.2 Relevantes Nachfragevolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell rd. 2.871 € für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.516 €) sowie Drogeriewaren (rd. 355 €).[7]

Inkludiert in diesem Ausgabebetrag sind die Verbrauchsausgaben, die auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallen sowie die Ausgaben der Verbraucher im Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) und im branchenfremden Einzelhandel (z.B. Tankstellenshops, Kioske, Convenience-Shops usw.).

Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Recklinghausen bzw. in einem Postleitzahlenbereich verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer im Postleitzahlenbereich 45665, in dem sich das Planvorhaben befindet, liegt bei 97,8 und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Die Stadt Oer-Erkenschwick verfügt mit 87,4 ebenfalls über eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht unter Berücksichtigung der erläuterten Einflussgrößen im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 27,2 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 15,4 Mio. € p.a. auf den Nahbereich (Zone I) und rd. rd. 11,8 Mio. € p.a. auf das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II).

Abbildung 16: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten

Sortimente	Kaufkraft im Einzugsgebiet in Mio. € p.a.		
	Zone I	Zone II	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	13,5	10,3	**23,8**
Drogeriewaren	1,9	1,5	**3,4**
Summe	**15,4**	**11,8**	**27,2**

Quelle: eigene Berechnungen unter Verwendung MB-Research-Kaufkraftkennzahlen für Sortimente 2021; Werte gerundet.

[7] Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2020, Ergänzungen und Berechnungen der BBE; inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u.a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzleistung und Marktabschöpfung des Ansiedlungsvorhabens

Die Einschätzung der infolge der geplanten Ansiedlung zu erwartenden maximalen Umsätze bildet den Eingangsparameter für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und Zäsuren im Untersuchungsraum werden die von dem geplanten Lebensmittelmarkt innerhalb des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis der zu erwartende Umsatz abgeleitet. Dabei sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Die Wettbewerbssituation ist im Ostviertel, in dem sich das Planvorhaben befindet, schwach, im weiteren Umfeld des Planvorhabens dagegen vergleichsweise stark ausgeprägt.
- Der geplante Aldi Nord-Markt wird unter Berücksichtigung der derzeit ausbaubedürftigen Nahversorgungssituation im Ostviertel innerhalb seines Siedlungsumfeldes einen wichtigen Träger der Nahversorgung darstellen.
- Laut sekundärstatistischen Daten[8] beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi Nord-Filiale in Deutschland rd. 6,3 Mio. € p.a. (inkl. Nonfood-Sortimente). Somit erreicht Aldi Nord bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 922 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von ca. 6.790 € je m² Verkaufsfläche.
- Grundsätzlich gilt auch für Aldi Nord-Märkte, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass in kleineren Filialen – mit einem höheren Personalaufwand – ein auf die Fläche bezogen höherer Umsatz erzielt werden kann als in Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren.

In der folgenden Tabelle sind die Umsatzerwartung des Marktes und die **Kaufkraftbindungsquoten für die Kernsortimente**, die der geplante Discountmarkt im Einzugsgebiet generieren wird, zusammengefasst dargestellt.

Die Gutachter gehen davon aus, dass der geplante Aldi Nord-Markt (ca. 1.200 m² VKF) von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Nahbereich max. 25 % binden kann. Damit kann mit Kunden aus dem funktionalen Nahbereich voraussichtlich ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rd. 3,8 Mio. € p.a. erzielt werden. Gemessen am prognostizierten nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz des Aldi Nord-Marktes in Höhe von rd. 6,0 Mio. € p.a. entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von rd. 65 %. Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer Kaufkraftbindung im Nahbereich des Planvorhabens.

[8] Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2021/ 2022.

Weitere 25 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 1,6 Mio. € p.a.) werden mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet generiert, das sich auf die angrenzenden Siedlungsbereiche der Stadt Oer-Erkenschwick erstreckt.

Abbildung 17: Umsatzerwartung des geplanten Aldi Nord-Marktes und Marktanteile in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Umsatzherkunft	Kaufkraft-potenzial	Bindungsquote in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz-anteil in %
	in Mio. € p.a.	in %	in Mio. € p.a.	in %
Einzugsgebiet, davon	27,2	20	5,4	90
Nahbereich	15,5	25	3,8	65
Nahrungs- und Genussmittel	*13,5*	*25*	*3,4*	*./.*
Drogeriewaren	*1,9*	*20*	*0,4*	*./.*
Erweitertes Einzugsgebiet	11,8	14	1,6	25
Nahrungs- und Genussmittel	*10,3*	*14*	*1,4*	*./.*
Drogeriewaren	*1,5*	*13*	*0,2*	*./.*
Streuumsätze	./.	./.	0,6	10
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	**./.**	**./.**	**6,0**	**100**
Nonfood-Sortimente	./.	./	0,7	./.
Summe	**./.**	**./.**	**6,7**	**./.**

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Rund 0,6 Mio. € p.a. bzw. rd. 10 % des Gesamtumsatzes werden als Streuumsätze insbesondere aus dem restlichen Stadtgebiet von Recklinghausen und durch Pendler von außerhalb der Stadt Recklinghausen (v.a. aus dem restlichen Stadtgebiet von Oer-Erkenschwick) zufließen. Wie in Kapitel 5.1 erläutert, verfügen das weitere Stadtgebiet von Recklinghausen und die benachbarten Städte und Gemeinden in erster Linie über eigene umfassende Versorgungsstrukturen oder die hier lebende Bevölkerung ist deutlich anderen Angebotsstandorten zugewandt, sodass die Einwohner außerhalb des Einzugsgebietes bei dem geplanten Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt im Wesentlichen Zufallskäufe tätigen werden. Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht, und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen.

Die **Umsatzerwartung** des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche wird sich am Standort demnach auf **max. 6,7 Mio. € p.a.** belaufen, davon werden rd. 6,0 Mio. € p.a. auf die

nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen. Die Nonfood-Sortimente, die auf einem Verkaufsflächenanteil von nur max. 9 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden, sind in erster Linie wöchentlich wechselnde Aktionswaren mit einem Umsatz von max. 0,7 Mio. € p.a. Der Angebotsschwerpunkt der Aldi Nord-Filiale liegt somit eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Bei dem gewählten Prognose-Ansatz wurden unter Berücksichtigung der vorab genannten Aspekte für den geplanten Aldi Nord-Markt die höchstmöglichen Kaufkraftbindungsquoten und die daraus resultierenden maximalen Umsätze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente angesetzt. Somit wird sich der Umsatz der geplanten Aldi Nord-Filiale nach Prognosen der Gutachter maximal in einer Größenordnung von rd. 6,7 Mio. € p.a. bewegen, wobei der Gesamtumsatz rd. 6 % über dem filialeigenen Durchschnittswert von rd. 6,3 Mio. € p.a. liegt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich wachsen. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² liegt das Planvorhaben entsprechend auch deutlich über der durchschnittlichen Aldi Nord-Filialgröße von ca. 922 m² Verkaufsfläche. Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, sodass sich der Umsatz einer Aldi Nord-Filiale nicht proportional mit der Verkaufsflächenerweiterung ausdehnt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für die Aldi Nord-Märkte grundsätzlich gilt, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen).

Auch wenn die Gutachter unter Berücksichtigung der gegebenen Wettbewerbssituation und des begrenzten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet nicht davon ausgehen, dass der geplante Aldi Nord-Markt höhere Umsätze erwirtschaften kann, wird im Folgenden im Rahmen der städtebaulichen Bewertung des Planvorhabens diese Umsatzgröße im Sinne eines **Worst-Case-Ansatzes** nochmals um rd. 1,3 Mio. € p.a. überzeichnet, sodass sich der in die Umsatzumverteilungsprognose eingestellte Filialumsatz auf rd. **8,0 Mio. € p.a.** beläuft. Hierbei wird unterstellt, dass der geplante Aldi Nord-Markt trotz seiner weit über dem Filialnetzdurchschnitt liegenden Flächenausstattung eine Flächenproduktivität auf dem Niveau deutlich kleinerer Aldi Nord-Filialen erreichen kann **(rd. 6.790 € je m² Verkaufsfläche)**.

Von dem Gesamtumsatz entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente rd. 7,2 Mio. € p.a. (rd. 6,4 Mio. € p.a. auf Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,8 Mio. € p.a. auf Drogeriewaren) und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,8 Mio. € p.a.

6.2 Umsatzumlenkungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der geplante Lebensmitteldiscountmarkt übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte gegenüber den ansässigen Betrieben relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Ansiedlungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den verschiedenen Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.[9]

Im Falle der Ansiedlung eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes an der Dortmunder Straße im Recklinghäuser Ostviertel ist bei dem Ansatz höherer Flächenproduktivitäten ein Umsatz in Höhe von max. 8,0 Mio. € p.a. zu prognostizieren. Davon wird der Großteil (rd. 7,2 Mio. € p.a.) auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente entfallen; die Randsortimente werden voraussichtlich einen Umsatz von rd. 0,8 Mio. € p.a. erzielen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter – insbesondere die Lebensmitteldiscountmärkte – anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

  Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

  So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie - z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der relativ hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ kurzer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

[9] Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u.a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche/ wohnungsnahe Standorte) getroffen.

- Wie im Rahmen der Angebots- und Wettbewerbsanalyse aufgezeigt wurde, besteht im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel gegenwärtig eine defizitäre Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Anbietern, was zu umfangreichen Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtteil führt.

  Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes zu einer Reduzierung von derzeit noch abfließender Kaufkraft beitragen wird, was gleichzeitig zu Umsatzumverteilungen insbesondere gegenüber Lebensmittelmärkten außerhalb des Stadtteils führen wird.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die in Recklinghausen geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche folgende Konsequenzen:

Umverteilung in Recklinghausen

Der geplante Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt wird mit rd. 5,0 Mio. € p.a. den Großteil seines Umsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Lebensmittelanbietern innerhalb der Stadt Recklinghausen generieren. Bei einer Umsatzumverteilungsquote von max. 5 % sind die wettbewerblichen Auswirkungen des Planvorhabens als vergleichsweise gering zu bewerten. Die zu prognostizierenden Umverteilungseffekte werden für die einzelnen Wettbewerber deutlich unter 10 % liegen, sodass für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.[10]

Das **Hauptzentrum Altstadt** befindet sich in rd. 3 Kilometern Entfernung zum Planvorhaben. Aufgrund dieser Entfernung und aufgrund der Tatsache, dass im Hauptzentrum Altstadt mit einem Lebensmitteldiscountmarkt und einem Vollsortimenter (Aldi Nord, Kaufland) zwei strukturprägende Nahversorgungsbetrieb ansässig ist, ist hier eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von max. 6 % zu erwarten, was max. 1,4 Mio. € p.a. des derzeitigen Umsatzes entspricht.

Darüber hinaus sind mit dem **Nahversorgungszentren Suderwich** und **Amelandstraße** in der Stadt Recklinghausen zwei weitere zentrale Versorgungsbereiche untersuchungsrelevant. Da sich diese in größerer Entfernung zum Planvorhaben befinden und die beiden Zentren im Wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen, sind für diese zentralen Versorgungsbereiche im Vergleich zum Hauptzentrum mit max. 5 % bzw. max. 2 % des derzeitigen Umsatzes noch niedrigere Umverteilungsquoten zu prognostizieren.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden innerhalb der Stadt Recklinghausen mit max. 7 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,7 Mio. € p.a.) noch die höchsten Umverteilungseffekte gegenüber den beiden Penny-Lebensmitteldiscountmärkten und dem Getränkemarkt im Ostviertel zu erwarten sein.

---

[10] Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

An den sonstigen Standorten der Stadt Recklinghausen sind Umverteilungsquoten von max. 5 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten, sodass die Umverteilungsquoten hier auf vergleichsweise niedrigem Niveau liegen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und für die wohnungsnahen Versorgungsstandorte der Stadt Recklinghausen zwar eine Wettbewerbsverschärfung eintreten wird, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstandorte jedoch aufgrund der Leistungsfähigkeit der hier ansässigen Betriebe durch das Planvorhaben nicht gefährdet ist.

Abbildung 18: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Standortlage	Umsatz	Umsatz-umverlagerung	Umsatz-umverlagerung
	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.	in %
Stadt Recklinghausen, davon	**105,4**	**5,0**	**5**
■ Hauptzentrum Altstadt (Kaufland, Aldi)	22,3	1,4	6
■ Nahversorgungszentrum Suderwich (Aldi Nord, Edeka, Getränkemarkt)	9,8	0,5	5
■ Nahversorgungszentrum Amelandstraße (Norma)	3,4	0,1	2
■ integrierte Standortlagen Ostviertel (2 x Penny, Getränkemarkt)	9,7	0,7	7
■ integrierte Standortlage Oerweg (Aldi, Rewe, Getränkemarkt)	13,1	0,4	3
■ integrierte Standortlage Haltener Straße (Denn´s Biomarkt)	3,3	< 0,1	1
■ Ergänzungsstandort Castroper Straße (Aldi, Marktkauf, Trinkgut, Lidl, Netto)	34,6	1,9	5
■ integrierte Standortlage Paulusviertel (Netto)	3,5	< 0,1	1
■ integrierte Standortlage Westviertel (Edeka)	5,7	< 0,1	1
Stadt Oer-Erkenschwick, davon	**45,1**	**2,6**	**6**
■ *Hauptzentrum Innenstadt (Kaufland, Aldi)*	*31,2*	*1,6*	*5*
■ *sonstige Nahversorgung (Lidl, Netto)*	*13,9*	*1,0*	*7*
Streuumsätze	./.	0,4	./.
Summe	**./.**	**8,0**	**./.**

* Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen
Quelle: eigene Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich.

Umverteilung in Oer-Erkenschwick

In der östlich benachbarten Stadt Oer-Erkenschwick beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf das Hauptzentrum Innenstadt (Kaufland und Aldi Nord) sowie die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter Netto und Lidl.

Im Hauptzentrum Innenstadt übernehmen das Kaufland-SB-Warenhaus und der Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt wichtige Magnetfunktionen. Über die Stadt Oer-Erkenschwick reicht die Ausstrahlungskraft u.a. bis in die östlichen Siedlungsbereiche von Recklinghausen. Durch die geplante Ansiedlung eines Aldi Nord-Marktes im Recklinghäuser Ostviertel würden bei diesen Lebensmittelmärkten in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick Umsatzeinbußen in Höhe von max. 5 % des derzeitigen Umsatzes ausgelöst.

An den sonstigen projektrelevanten Versorgungstandorten innerhalb der Stadt Oer-Erkenschwick ist eine Umsatzumverteilungsquote von insgesamt max. 7 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten. Hierbei ist mit max. 8 % des derzeitigen Umsatzes noch die höchste Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem Netto-Markt am Standort Voßacker zu erwarten. Gegenüber dem Lebensmitteldiscountmarkt Lidl werdend mit einer Umverteilungsquote von max. 7 % des derzeitigen Umsatzes wiederum geringere Wettbewerbswirkungen ausgelöst.

Existenzgefährdungen sind aufgrund der Höhe der zu erwarteten Umsatzumverteilung in der Stadt Oer-Erkenschwick durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

6.3 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Recklinghausen und in den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der geplanten Ansiedlung eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Dortmunder Straße in Recklinghausen-Ostviertel keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Recklinghausen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben einen Nahversorgungsbetrieb in einer mittlerweile marktüblichen Größe (ca. 1.200 m² VKF) darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (v.a. Aktionswaren) angeboten.
- Für den geplanten Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt ist ein Gesamtumsatz von rd. 6,7 Mio. € p.a. zu prognostizieren. Hiervon entfallen rd. 6,0 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,7 Mio. € p.a. auf die sonstigen Sortimente (v.a. Aktionswaren).

  Im Sinne eines Worst-Case-Szenario wird für das Planvorhaben im Folgenden dennoch ein jährlicher Umsatz von maximal 8,0 Mio. € p.a. angesetzt.
- Wie vorab aufgezeigt, werden sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Als Hauptwettbewerber, die im Falle der Ansiedlung eines modernen Lebensmitteldiscountmarktes im Ostviertel von Recklinghausen am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte und dabei insbesondere die Lebensmitteldiscountmärkte in den untersuchungsrelevanten Siedlungsbereichen der Städte Recklinghausen und Oer-Erkenschwick zu bewerten.

  Mögliche, durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.
- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

  In der **Altstadt von Recklinghausen**, die sich in rd. 3 Kilometern Entfernung zum Planstandort befindet, konzentriert sich das projektrelevante Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf den hier ansässigen Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt und das Kaufland-SB-Warenhaus. Bei einem prognostizierten Umsatzverlust von max. 6 % des derzeitigen Umsatzes (max. 1,4 Mio. € p.a.) würden die innerhalb des Hauptzentrums von Recklinghausen ansässigen Lebensmittelmärkte von der Discountmarkt-Ansiedlung im Ostviertel von Recklinghausen zwar wettbewerblich tangiert, aber nicht in seiner Existenz gefährdet.

  Für das **Nahversorgungszentrum Suderwich** sind nur Umsatzverluste in Höhe von max. 5 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,5 Mio. € p.a.) zu prognostizieren, bei denen insbesondere die hier ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka durch das Planvorhaben nicht in ihrer Existenz gefährdet werden.

Im **Nahversorgungszentrum Amelandstraße** sind mit max. 2 % des derzeitigen Umsatzes kaum nachweisbare Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben zu prognostizieren (max. 0,1 Mio. € p.a.). Diese konzentrieren sich im Wesentlichen auf den hier ansässigen Norma-Lebensmitteldiscountmarkt. Bei einem prognostizierten Umsatzverlust von max. 2 % des derzeitigen Umsatzes würde der innerhalb des Nahversorgungszentrums ansässige Lebensmittelmarkt nur in geringem Maße wettbewerblich tangiert und somit keinesfalls in seiner Existenz gefährdet.

Für das **Hauptzentrum Innenstadt** in der Nachbarstadt Oer-Erkenschwick wird mit einer Umverteilungsquote von max. 5 % des derzeitigen Umsatzes der Schwellenwert für mögliche negative städtebauliche Effekte von rd. 10 % Umsatzumverteilung ebenfalls deutlich unterschritten. Unter Berücksichtigung der Marktauftritte der hiervon am stärksten tangierten Lebensmittelmärkte (Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt und Kaufland-SB-Warenhaus) ist eine Betriebsschließung dieser Lebensmittelanbieter auszuschließen.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten in der Stadt Recklinghausen oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

  Gegenüber den Lebensmittelmärkten der Stadt Recklinghausen, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ansässig sind, wird das Vorhaben mit max. 9 % des derzeitigen Umsatzes noch die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber dem nahegelegenen Penny-Markt bzw. gegenüber dem Getränkemarkt an der Dortmunder Straße auslösen. Gegenüber anderen Wettbewerbsbetrieben sind deutlich geringere Umverteilungsquoten zu erwarten.

  Damit bewegen sich die Umverteilungseffekte in Größenordnungen, die keine Betriebsaufgaben zur Folge haben werden.

  Eine relevante Wirkung des Vorhabens auf die wohnungsnahe Versorgung sonstiger Kommunen wäre zu erwarten, wenn hier durch die Realisierung des Planvorhabens die Angebotsstrukturen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung in diesen Gemeinden gefährdet würde.

  So sind in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Oer-Erkenschwick Umsatzverluste zu prognostizieren. Die Umsatzverluste bewegen sich mit max. 8 % des derzeitigen Umsatzes jedoch auf keinem existenzgefährdenden Niveau.

  Insgesamt hat die geplante Aldi Nord-Ansiedlung im Ostviertel von Recklinghausen somit auf Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen in gewissem Maße zwar absatzwirtschaftliche Auswirkungen, es ist aber keinesfalls von einer Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Nachbarkommunen auszugehen.

- Bezüglich der kleinteiligen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten ist festzuhalten, dass hier maximal marginale Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, da es sich bei diesen Betrieben um Spezialanbieter handelt, die im Wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in oder im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche übernehmen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass diese bei Realisierung des Planvorhabens schließen werden müssen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass im Ansiedlungsfall eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Recklinghausen und den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.

6.4 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen[11] bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

  dargestellt und festgesetzt werden.

  Zentrenrelevant sind

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

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

  - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

[11] Veröffentlichung der Rechtsverordnung am 25. Januar 2017

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

  Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten.

Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

- **zu Ziel 6.5-1:** Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

  Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, dieses landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

- **zu Ziel 6.5-2**: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

  Der Planstandort befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist.

  Beim Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente).

  Der zum 31.12.2021 in Kraft getretene Einzelhandelserlass NRW erläutert die im LEP NRW erforderlichen Anforderungskriterien und macht tiefergehende Ausführungen zu Punkt 1 der Ausnahmeregelung. So können siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen:

  - *„Siedlungsstrukturelle Gründe (i.d.R. eher relevant bei Standorten ohne Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich): Diese Fallkonstellation berücksichtigt, dass die Suche nach Potenzialflächen im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich aufgrund siedlungsstruktureller Besonderheiten (z.B. der räumlichen Distanz zum Bezugsraum) keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung im Planungsraum darstellt. Dafür kommen u.a. räumlich trennende Barrieren wie Eisenbahntrassen oder Flüsse sowie eine durch eine entsprechende Topographie bedingte sehr disperse Siedlungsstruktur innerhalb einer Gemeinde in Frage, durch welche der nächstliegende zentrale Versorgungsbereich vor allem fußläufig nicht zu erreichen ist. Diese Konstellationen sind insbesondere im ländlichen Raum - aber auch in städtischen Räumen mit entsprechend disperser Siedlungsstruktur - denkbar. In diesem Fall ist vorrangig zu prüfen, ob sich in dem ASB / Bezugsraum, für den die wohnortnahe Versorgung gewährleistet werden soll, ein integrierter Standort identifizieren lässt, welcher im Verbund mit weiteren Komplementärnutzungen als Anknüpfungspunkt für die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs eignen kann. Ist dies nicht*

möglich, ist – da es sich bei der Ausnahme um eine Ausnahme vom in Ziel 6.5-2 formulierten Integrationsgebot handelt – bei der weiteren Prüfung von Alternativstandorten eine möglichst städtebaulich integrierte Lage anzustreben (Suche von innen nach außen).

- *„Städtebauliche Gründe (eher relevant bei Standorten mit Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich, da bei Standorten, die weiter entfernt liegen, bereits siedlungsstrukturelle Gründe die Inanspruchnahme der Ausnahme begründen können): In diesem Fall ist vorab zu prüfen, ob im naheliegenden bestehenden zentralen Versorgungsbereich vorhandene Potenzialflächen für eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Bezugsraum in Frage kommen oder durch seine Erweiterung ein Sondergebiet für ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dargestellt und festgesetzt werden kann. Das Ausscheiden dieser Möglichkeiten und die Wahl eines anderen Standortes kann nur auf städtebauliche Gründe gestützt werden, wie sie beispielhaft im Ziel und in den Zielerläuterungen dargelegt sind. Dabei sind insbesondere der Erhalt gewachsener baulicher Strukturen oder die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild zu nennen. Es kommen aber auch kleinteilig parzellierte Grundstücke, sofern ihre Zusammenlegung als nicht zielführend ausscheidet, und die tatsächliche Nutzung aller vorhandenen Flächen in Frage. Eine erst dann folgende Alternativenprüfung für außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegende Standorte hat sich von innen nach außen zu bewegen und vorrangig städtebaulich integrierte Standorte in den Blick zu nehmen.“*[12]

Bei der Bewertung von möglichen Flächen sind in beiden Fällen in der Regel weder die aktuelle Flächenverfügbarkeit (z.B. wegen derzeitiger Eigentümerstrukturen) – zumindest sofern die Kommune sich nicht nachweislich um eine Mobilisierung der Flächen bemüht hat – noch ein überdimensioniertes Stellplatzangebot[13] geeignete Ausschlusskriterien.[14]

Insgesamt ergibt sich aus der Normstruktur von Ziel 6.5-2 LEP NRW somit, dass anlässlich eines Vorhabens (nämlich das konkrete Vorhaben) zu prüfen ist, ob eine Lage an einem anderen Standort – hier in zentralen Versorgungsbereichen – möglich ist.

Zentrale Versorgungsbereiche

Der Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel verfügt über keinen zentralen Versorgungsbereich. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen konnten entsprechend der Definition von zentralen Versorgungsbereichen auf Grundlage der im Ortsteil vorzufindenden funktionalen Prägung kein räumlich abgrenzbarer Bereich festgestellt werden, welcher eine zentrale Funktion mit städtebaulichem Gewicht umfasst, der für die Versorgung der hier lebenden Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht.

---

12 Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 34

13 Zur Beurteilung einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen ist § 48 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822) (im Folgenden BauO NRW genannt) heranzuziehen. Hilfsweise kann die ehemalige VV zu § 51 BauO NRW angewendet werden. Diese sieht einen Stellplatz pro 10-30 m² Verkaufsfläche vor. Daher kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass der Mittelwert von einem Stellplatz je 20 m² ausreichend ist. Alternativ kann auf kommunale Stellplatzsatzungen zurückgegriffen werden.

14 Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35

Damit besteht in diesem Siedlungsbereich aufgrund siedlungsstruktureller Gründe nicht die Möglichkeit, einen integrierten Standort als zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln (vgl. hierzu Kapitel 3.2).

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche, d. h., die Recklinghäuser Altstadt und das Nahversorgungszentrum Amelandstraße, befinden sich in relativ weiter Entfernung zum Planvorhaben (jeweils ca. 3 Kilometer). Somit können diese zentralen Versorgungsbereiche keine fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich des Planstandortes gewährleisten, sodass siedlungsstrukturelle Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

Auch wenn vor diesem Hintergrund als Grundlage für eine Ausnahmeregelung der Nahversorgung gem. Ziel 6.5-2 städtebauliche Gründe weniger relevant erscheinen, soll auf die Entwicklungsmöglichkeiten der nächst gelegenen Zentralen Versorgungsbereiche eingegangen werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine Verlagerung in die Recklinghäuser Altstadt und das Nahversorgungszentrum Amelandstraße zudem auch nicht möglich bzw. nicht zielführend wäre.

So wurde im Rahmen der Wettbewerbsanalyse bereits darauf hingewiesen, dass Anfang 2022 im Hauptzentrum Altstadt im Erdgeschoss der ehemaligen Karstadt-Immobilie ein Aldi Nord-Markt mit rd. 970 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden soll. Vor diesem Hintergrund wäre die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes, und damit eines zweiten Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes in der Altstadt von Recklinghausen, nicht zielführend.

Im Nahversorgungszentrum Amelandstraße, das sich im Wesentlichen auf den als Fußgängerzone ausgebauten Bereich Amelandstraße erstreckt und bei dem es sich um ein kompaktes Zentrum handelt, sind keine Flächenpotenziale zur Aufnahme eines marktgerecht dimensionierten Lebensmittelmarktes vorhanden, sodass das Planvorhaben hier nicht realisiert werden könnte.

Nahversorgungssituation im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel

Gemäß der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2019 und den Ergebnissen der vorliegenden Auswirkungsanalyse besteht im Stadtteil Recklinghausen Ostviertel, in dem sich das Planvorhaben befindet, eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich, sodass sich hieraus ein perspektiver Handlungsbedarf zur räumlichen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung ableiten lässt. Insbesondere die nordöstlichen Siedlungsbereiche weisen – wie im Einzelhandelskonzept dargestellt – keine fußläufige Anbindung an die Lebensmittelmärkte auf.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes als Beitrag zur räumlichen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet von Recklinghausen zu bewerten. So kann der projektierte Aldi Nord-Markt das Versorgungsangebot im Stadtteil Ostviertel funktional ergänzen. Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse belegt, kann der geplante Aldi Nord-Markt diese Ergänzungsfunktion für die wohnungsnahe Versorgung ausfüllen, ohne Zentren in ihrer Entwicklung einzuschränken.

Wie in Kapitel 4.3 zudem ausführlich dargelegt wird, liegen im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel aufgrund der gegebenen defizitären Angebotssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten hohe Kaufkraftabflüsse vor.

Die räumliche Betrachtung zeigt zudem, dass durch die beiden vorhandenen Penny-Lebensmitteldiscounter im Großteil der Siedlungsbereiche des Stadtteils Recklinghausen-Ostviertel eine nahezu flächendeckende Ausstattung mit Lebensmittelmärkten besteht, sodass die meisten Einwohner des Stadtteils Recklinghausen-Ostviertel in einem 700-Meter-Radius einen Lebensmittelmarkt erreichen

können. Allerdings sind aus den Randbereichen der nördlichen und östlichen Wohngebiete aktuell größere Wegstrecken zu den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten zurückzulegen.

Insgesamt besteht im Stadtteil Recklinghausen-Ostviertel ein perspektiver Handlungsbedarf zur räumlichen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung. Hierbei ist der geplante Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt geeignet, die wohnungsnahe Versorgung insbesondere im östlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Recklinghausen-Ostviertel zu stärken.

Standortalternativenprüfung

Nach den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses ist bei Ansiedlung in einem Stadtquartier ohne ein bereits bestehendes Zentrum zu prüfen, ob die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist:

Da nach den Empfehlungen der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Recklinghausen die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Ostviertel aufgrund fehlender Komplementärnutzungen als funktionaler Anknüpfungspunkt für die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches nicht aufgezeigt werden konnte, kommen im zweiten Schritt Alternativstandorte in einer möglichst städtebaulich integrierten Lage zur quantitativen Verbesserung der Nahversorgung in Frage. Hierbei ist eine möglichst flächendeckende Nahversorgung anzustreben.

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden in Abstimmung mit der Stadt Recklinghausen folgende Standorte geprüft:

a. EON-Grundstück im Bereich der Dortmunder Straße gegenüber dem Karl-Pawlowski-Altenzentrum
b. Fläche des heutigen Getränkemarktes im Bereich Dortmunder Straße/ Ostcharweg
c. Sportplatz an der Canissiusstraße
d. Landwirtschaftliche Nutzfläche entlang der nördlichen Seite der Dortmunder Straße, im Bereich des Kreisverkehrs (Planstandort/ Ziegelgrund).

Neben der Verfügbarkeit und zu erwartenden Nahversorgungsfunktionen werden bei der Bewertung der Potenzialflächenanalyse insbesondere folgende Prüfkriterien herangezogen.

- **Flächengröße:**

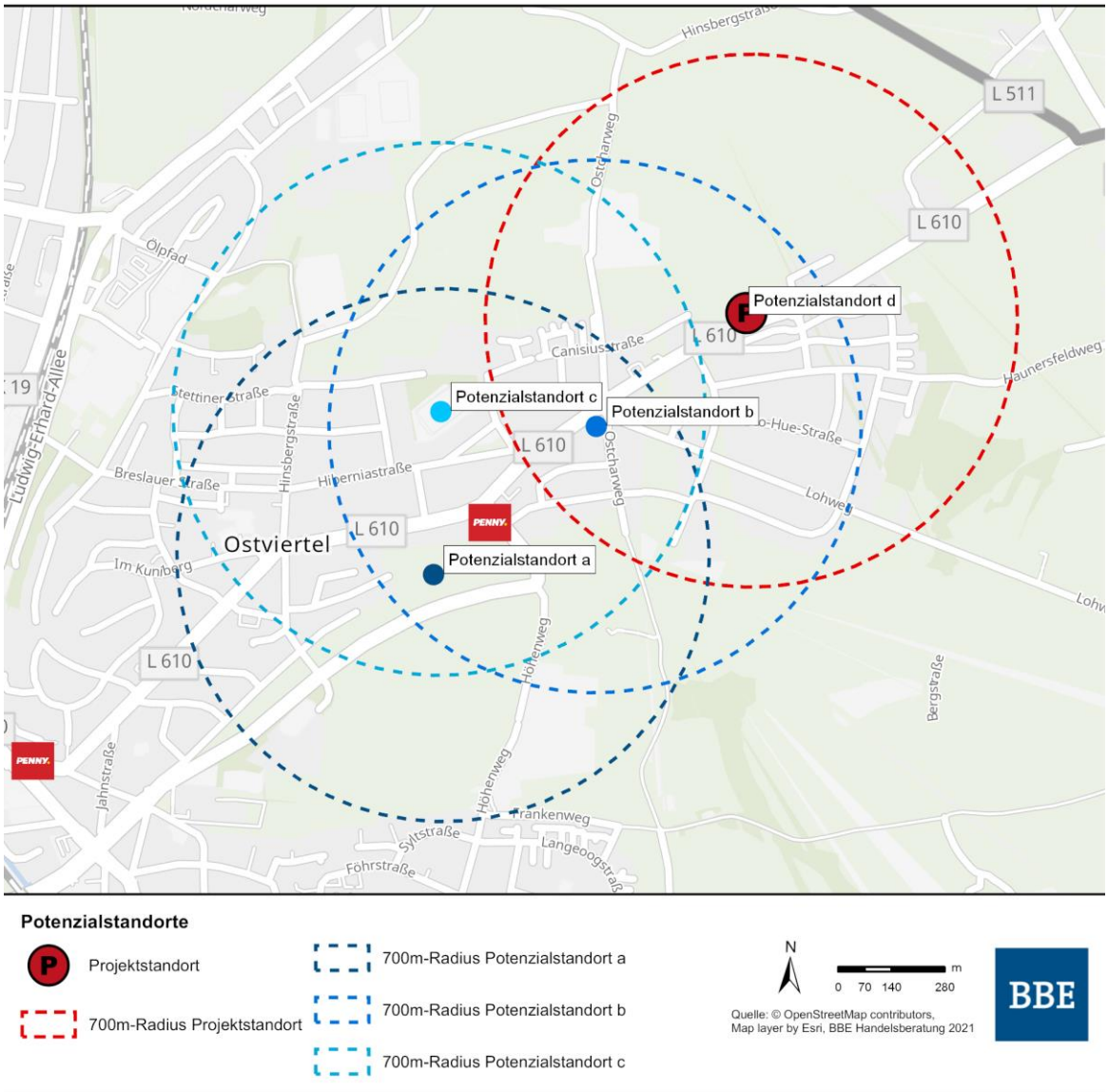
  Unter Berücksichtigung von Lagerflächen, Sozialräumen etc. sowie Flächen für die Stellplatzanlage und die verkehrliche Erschließung wird für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis 1.200 m² eine Grundstücksgröße von ca. 5.000 m² benötigt.

- **Lage zu einer Hauptverkehrsstraße bzw. verkehrliche Erreichbarkeit:**

  Seitens der Betreiber wird die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße als eine wichtige Ansiedlungsvoraussetzung betrachtet. Auch aus Gründen des Immissionsschutzes ist es erforderlich, die Ziel- und Quellverkehre eines Lebensmittelmarktes nicht über Anliegerstraßen mit hoher Wohndichte, sondern über eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße zu führen.

Neben der Erreichbarkeit mit dem MIV ist auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie für Fußgänger und Fahrradfahrer bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Abbildung 19: Lage und Nahbereiche der Potenzialstandorte



Quelle: Eigene Darstellung

Das EON-Grundstück (Grundstück a) in zentraler Lage des Stadtteils wäre im Hinblick auf seine Flächendimensionierung für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sehr gut geeignet. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die beiden Bushaltepunkte „Hinsbergstraße“ und „Höhenweg“ gewährleistet. Allerdings ist die EON nicht an einem Verkauf dieser Fläche interessiert. Neben einer schwierigen Zufahrt, die von der Dortmunder Straße über eine Seitenstraße zu regeln wäre, wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zudem durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung nur mit aufwendigen schallschutztechnischen Vorkehrungen darstellbar. Entsprechend wird

davon ausgegangen, dass ein notwendiges Bebauungsplanverfahren massiven Wiederstand nach sich ziehen würde.

Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich diese Potenzialfläche unweit südlich des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes befindet, der den zum Projektstandort nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt. Somit könnte durch die Ansiedlung des Aldi Nord-Lebensmittelmarktes unweit des Penny-Marktes die Nahversorgungssituation im Stadtteil Ostviertel insbesondere in der nordöstlichen Siedlungsrandlage unter räumlichen Gesichtspunkten nur unmerklich verbessert werden.

Da sich das Areal des heutigen Getränkemarktes im Bereich Dortmunder Straße/ Ostcharweg (Potenzialstandort b) im Vergleich zu den Potenzialstandorten a) und c) weiter östlich befindet, könne durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort dagegen die räumliche Nahversorgungssituation im Stadtteil in Teilen verbessert werden. Auch verfügt dieser Potenzialstandort über eine gute Erreichbarkeit für den MIV und den ÖPNV. Allerdings ist das Areal des heutigen Getränkemarktes für die Ansiedlung des Planvorhabens nicht ausreichend dimensioniert. Zudem spricht ein langfristiges Mietverhältnis gegen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort.

Beim Potenzialstandort c) handelt es sich um den Sportplatz an der Canisiusstraße in siedlungsintegrierter Lage. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Potenzialstandort c) könnten unter räumlichen Gesichtspunkten lediglich die nördlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Recklinghausen-Ostviertel zukünftig über eine bessere Nahversorgung als heute verfügen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zusätzliche Verkehre innerhalb des Wohngebietes generieren würde und aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nur mit aufwendigen schallschutztechnischen Vorkehrungen darstellbar wäre, sodass wie bei dem Potenzialstandort a) entsprechend davon ausgegangen werden könnte, dass ein notwendiges Bebauungsplanverfahren massiven Wiederstand nach sich ziehen würde.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche entlang der nördlichen Seite der Dortmunder Straße, im Bereich des Kreisverkehrs (Ziegelgrund/ Potenzialfläche d), bei der es sich um den Projektstandort handelt, nimmt unter Berücksichtigung der im Umfeld geplanten Wohneinheiten eine städtebaulich integrierte Lage im östlichen Stadtgebiet von Recklinghausen ein. In fußläufiger Entfernung zum geplanten Lebensmitteldiscountmarkt besteht eine Bushaltestelle (Ziegelgrund, Buslinie 230, 232 und NE 14), sodass auch eine gute Erreichbarkeit für den ÖPNV gegeben ist. Damit kann der Untersuchungsstandort unter siedlungs- und versorgungsstrukturellen Aspekten eine wichtige Ergänzungsfunktion im Versorgungsnetz der städtischen Nahversorgung für das Ostviertel einnehmen. Da der Standort von allen untersuchten Standorten mit seinem Nahbereich die größte Lücke im Bereich einer flächendeckend fußläufig erreichbaren Nahversorgung schließen kann, ist dieser als Ergänzungsstandort der wohnungsnahen Versorgungsfunktionen sinnvoll. Überschneidungen mit den Nahbereichen der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche werden nicht eintreten.

Insgesamt kam die Prüfung zu dem Ergebnis, dass sowohl das EON-Grundstück im Bereich der Dortmunder Straße gegenüber dem Karl-Pawlowski-Altenzentrum als auch der Sportplatz an der Canisiusstraße – sofern verfügbar – nur mit aufwendigen schallschutztechnischen Vorkehrungen darstellbar wäre. Dagegen ist die Fläche des heutigen Getränkemarktes im Bereich Dortmunder Straße/ Ostcharweg zu klein für die Ansiedlung des Planvorhabens. Den vorgenannten Standorten (a, b und c) ist darüber hinaus gemeinsam, dass diese eine hohe Überschneidung mit dem räumlichen Nahbereich des bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounter eingehen, sodass auch nach der Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf diesen Flächen weiterhin größere Siedlungsbereiche im Nordosten fußläufig nicht gut angebunden wären. Letztlich schafft nur der Planstandort an der Dortmunder

Straße diese Lücke in der Flächenabdeckung zu schließen. Somit wäre lediglich die landwirtschaftliche Nutzfläche entlang der nördlichen Seite der Dortmunder Straße, im Bereich des Kreisverkehrs (Ziegelgrund), die den Planstandort darstellt, für die notwendige Arrondierung der Nahversorgung im Ostviertel geeignet bzw. steht für das Planvorhaben zur Verfügung.

Einschätzung der wohnortnahen Versorgungsfunktionen

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Demnach muss der Standort u.a. verbrauchernah sein; d. h., der geplante Lebensmittelmarkt muss der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Das OVG Lüneburg (Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 – BauR 2015, 1944) geht davon aus, dass von einer wohnortnahen Versorgung auszugehen sei, wenn mindestens 50 % der Kaufkraft im Nahbereich, also in fußläufiger bzw. entsprechend weiter zu ziehender Entfernung abgeschöpft werden.

Der Markt weist ein Kerneinzugsgebiet auf, das dem fußläufig erreichbaren Verflechtungsbereich entspricht. Der weit überwiegende Umsatz (ca. 65 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes) wird nach der BBE-Prognose aus diesem Nahbereich erzielt, sodass eine hohe Auslastung des projektierten Betriebes aus der Versorgungsfunktion im Nahbereich abzuleiten ist (vgl. Kapitel 6.1) und unter den Vorgaben der Rechtsprechung von einer Nahversorgungsfunktion des Marktes ausgegangen werden kann.

Um einschätzen zu können, ob die geplante Dimensionierung des Marktes - bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich - maßstabsgerecht ist, ist der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz des Planvorhabens dem Kaufkraftpotenzial im Nahbereich des Planvorhabens gegenüberzustellen.

Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 7,2 Mio. € p.a. im Worst-Case entspricht ca. 47 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich (ca. 15,4 Mio. € p.a. nahversorgungsrelevante Kaufkraft). Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird bei einem sortimentsbezogenen Umsatz von max. 6,4 Mio. € p.a. und einer entsprechenden Kaufkraft von rd. 13,5 Mio. € p.a. eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 47 % erzielt. Bei den Drogeriewaren liegt das Verhältnis von Umsatz (max. 0,8 Mio. € p.a.) und Kaufkraft (rd. 1,9 Mio. € p.a.) bei rd. 42 %.

Bei diesem Ansatz ist zu berücksichtigen, dass die angesetzte Umsatzleistung einer Worst-Case-Betrachtung entspricht. Wie bereits in Kapitel 6.1 dargelegt, wird ungeachtet der gegebenen Wettbewerbssituation und des begrenzten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet im Rahmen der städtebaulichen Bewertung des Planvorhabens ein Worst-Case-Ansatz gewählt. Hierbei wird unterstellt, dass der geplante Aldi Nord-Markt trotz seiner weit über dem Filialnetzdurchschnitt liegenden Flächenausstattung eine Flächenproduktivität auf dem Niveau deutlich kleinerer Aldi Nord-Filialen erreichen kann.

Zusätzlich wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und Zäsuren im Untersuchungsraum die von dem geplanten Lebensmittelmarkt innerhalb des Einzugsgebietes tatsächlich realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis der zu erwartende (realitätsnahe) Umsatz abgeleitet. Gemäß dieser Real-Case-Betrachtung wird sich die

Umsatzerwartung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche am Standort auf max. 6,7 Mio. € p.a. belaufen, davon werden rd. 6,0 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und rd. 0,7 Mio. € p.a. auf die Nonfood-Sortimente entfallen. Der in einer Real-Case-Betrachtung zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,0 Mio. € p.a. entspricht ca. 39 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich. Unterschieden nach Sortimenten wird bei Nahrungs- und Genussmitteln bei einem Umsatz von rd. 5,3 Mio. € p.a. eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 39 % erzielt. Bei den Drogeriewaren liegt das Verhältnis von Umsatz (max. 0,7 Mio. € p.a.) und Kaufkraft (rd. 1,9 Mio. € p.a.) bei rd. 35 %.

Insgesamt ist die geplante Dimensionierung des Marktes somit aus versorgungsstruktureller Sicht so zu bewerten, dass dieser überwiegend der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem Umsatz des Marktes und der Nachfragepotenzialbasis im fußläufigen Einzugsgebiet einstellen wird.

Da im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse zudem nachgewiesen werden konnte, dass sich das Planvorhaben an einem siedlungsintegrierten Standort befindet und von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird (s. u.), ist die geplante Ansiedlung eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes an der Dortmunder Straße in Recklinghausen konform mit dem Ziel 6.5-2 LEP NRW.

Stellplatzangebot des Lebensmittelmarktes

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang auf das geplante Stellplatzangebot des Lebensmittelmarktes einzugehen, da dieses ein Indiz dafür sein kann, dass ein Vorhaben nicht primär der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung dient. Als Anhaltspunkt für die Bemessung kann der Stellplatzschlüssel gemäß § 51 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW hinzugezogen werden. Diese sieht einen Stellplatz pro 10 - 30 m² Verkaufsfläche vor. Demnach wäre für den geplanten Lebensmittelmarkt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche ein Angebot von 40 bis 120 Stellplätzen als ausreichend anzusehen. Der Regionalverband Ruhr legt in seinem Schreiben vom 15.02.2015 bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes den Mittelwert von einem Stellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche zugrunde und sieht ein Angebot von rd. 60 Stellplätzen als ausreichend für das Vorhaben an.

Gemäß aktueller Planung sollen dem Vorhaben bis zu 83 Stellplätze zugeordnet werden. Damit liegt das geplante Parkplatzangebot höher als vom Regionalverband Ruhr berechnet. Hierbei ist zu beachten, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 Metern. Auch wenn dargelegt werden konnte, dass ein Großteil der Umsätze mit Kunden aus dem definierten Nahbereich des Vorhabens generiert werden, ist dennoch davon auszugehen, dass ein großer Anteil der Kunden trotz einer vergleichsweise geringen Distanz zum geplanten Lebensmittelmarkt, diesen mit dem Pkw aufsuchen wird. So werden zwar bis zu einer Wegelänge von 200 Metern rd. 90 % der Einkaufswege zu Fuß gegangen. Eine markante Distanzschwelle für das Gehen zu Fuß liegt bei Pkw-Besitzern aber schon bei rund 400 Metern. Dies wird bis etwa 800 Meter teilweise vom Fahrrad aufgefangen. Ab einer Distanz von 800 Metern nimmt der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) beim Einkauf stark zu. Unter Personen ohne Pkw liegen die Schwellen für das zu Fuß Gehen deutlich höher, etwa bei 800 - 1 000 Metern und bei 2 Kilometern für den nicht-motorisierten Individualverkehr (NMIV - Fuß und Fahrrad) insgesamt. In kleineren Gemeinden oder Stadtteilen mit geringeren Bevölkerungsdichten fahren Pkw-Besitzer auch kürzeste Wege zum Einkauf mit dem Pkw

und damit in wesentlich stärkerem Maße als in dicht besiedelten Großstädten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Großeinkäufe und Getränkeeinkäufe – wenn möglich – mit dem Pkw erledigt werden.[15]

Somit ist festzustellen, dass die geplante Stellplatzzahl unter Würdigung der Siedlungsstruktur im Nahbereich und des erwartbaren Mobilitätsverhaltens der Kunden mit der Anforderung vereinbar ist, dass der geplante Markt der Nahversorgung dient.

- **zu Ziel 6.5-3**: Beeinträchtigungsverbot

  Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

  Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben eingehalten.

[15] Ohne Auto einkaufen - Nahversorgung und Nahmobilität in der Praxis; ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, 2011.

7 Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der im östlichen Stadtgebiet von Recklinghausen geplanten Ansiedlung eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- In der Stadt Recklinghausen plant die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten auf einem Grundstück an der Dortmunder Straße im Ostviertel die Ansiedlung eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche. Weiterhin soll in diesem Bereich arrondierende Wohnbebauung entstehen.
- Das Planvorhaben stellt einen Nahversorgungsbetrieb in einer mittlerweile marktüblichen Größe dar. Von dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt werden neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente in Form von Aktionswaren angeboten.
- Im Nahbereich des Planstandortes (Zone I des Einzugsgebietes) werden zukünftig ca. 5.500 Einwohner wohnen.

  Darüber hinaus kann der geplante Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt ein erweitertes Einzugsgebiet erschließen, das sich auf die im Osten angrenzenden Siedlungsbereiche der Stadt Oer-Erkenschwick (Zone II des Einzugsgebietes) mit rd. 4.700 Einwohnern erstreckt.

  Die Einwohner im gesamten Einzugsgebiet (Nahbereich und erweitertes Einzugsgebiet) verfügen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 27,2 Mio. € p. a.

  Aus dem restlichen Stadtgebiet von Recklinghausen und Oer-Erkenschwick sowie aus dem erweiterten Umland sind die Einkaufsbeziehungen als „Streuumsätze“ zu quantifizieren.
- Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt kann im Nahbereich mit rd. 3,8 Mio. € p.a. den Großteil seines Umsatzes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente generieren. Von dem im Nahbereich für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente verfügbaren Kaufkraftpotenzial (rd. 15,4 Mio. € p.a.) wird das Planvorhaben nach der geplanten Ansiedlung rd. 25 % binden können, sodass der zu erwartende Umsatz mit rd. 65 % vor allem aus einer Kaufkraftbindung im Nahbereich des Planvorhabens stammt.

  Rund 25 % des Umsatzes (rd. 1,6 Mio. € p.a.) werden aus dem erweiterten Einzugsgebiet und rd. 10 % des Umsatzes (rd. 0,6 Mio. € p.a.) werden in Form von Streuumsätzen generiert.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von insgesamt rd. 6,7 Mio. €. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfällt hiervon ein Anteil von rd. 6,0 Mio. € p.a.

  Im Sinne eines Worst-Case-Szenario wird für das Planvorhaben im Rahmen der Auswirkungsanalyse dennoch ein jährlicher Umsatz von maximal 8,0 Mio. € p.a. angesetzt.

- Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten größerer Lebensmittelmärkte in Teilbereichen der Stadt Recklinghausen und in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Oer-Erkenschwick umverteilt.

  Es lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Recklinghausen ausgelöst werden.

  Auch ist aufgrund des zu erwartenden Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Stadt Recklinghausen nicht davon auszugehen, dass außerhalb der Stadt Recklinghausen zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung negativ beeinflusst werden.

- Das Planvorhaben ist mit den konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen grundsätzlich vereinbar. Der Planstandort ist aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage als sinnvolle Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Stadtgebiet zu bewerten, da in diesem Siedlungsbereich eine angemessene Versorgung fehlt und die innerstädtischen Angebote nur bedingt geeignet sind, diese Versorgungsfunktionen zu erfüllen. Durch das Planvorhaben kann somit zusätzliche nahversorgungsbezogene Kaufkraft im Ostviertel von Recklinghausen gebunden werden, ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstandorte auszulösen.

- Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt dient überwiegend der wohnungsnahen Versorgung. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung konnte nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden können.

Köln, im Januar 2022

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Joachim Schulte

i. V. Jörg Lehnerdt