



Untersuchung der Nahversorgung im Stadtteil Hillerheide in Recklinghausen

Auftraggeber: Stadt Recklinghausen

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs,
Niederlassungsleitung
Kirsten Marwede, M. Sc.,
Projektleiterin

Köln, am

21.03.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0
Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Anlass und Aufgabenstellung	4
II. Darstellung und Bewertung der relevanten Angebots- und Nachfragesituation in Recklinghausen	5
1. Angebotssituation	5
2. Nachfragesituation	9
3. Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation	9
3.1 Räumliche Versorgungssituation	9
3.2 Quantitative Versorgungssituation	11
3.3 Qualitative Versorgungssituation	12
3.4 Fazit zu Versorgungssituation	13
III. Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil Hillerheide	15
1. Ableitung von Umsatzpotenzialen im Stadtteil Hillerheide	15
2. Ableitung der Größe und der Betriebsform eines möglichen Nahversorgers	16
3. Empfehlungen und Prämissen zum Standort eines möglichen Nahversorgers	18
4. Empfehlungen und Prämissen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten	20
IV. Abschließende Beurteilung und Empfehlungen	21
Verzeichnisse	23

I. Anlass und Aufgabenstellung

Am Standort der ehemaligen Trabrennbahn in Recklinghausen, Stadtteil Hillerheide soll ein neues Quartier mit voraussichtlich rd. 1.000 Wohneinheiten entstehen. Die im Anschluss an das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) entwickelte Rahmenplanung sieht eine urbane Nutzungsstruktur mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeitnutzungen vor. Des Weiteren sind eine Grundschule und eine Kindertagesstätte geplant. Ein Lebensmittelmarkt soll die Nahversorger des Quartiers sicherstellen. Angaben zur Größe und zum Betriebstyp wurden bislang nicht entwickelt. Somit soll in der vorliegenden Untersuchung das Potenzial zur Etablierung eines Nahversorgungsstandortes geprüft werden.

Folgende wesentliche Inhalte werden behandelt:

- /// Darstellung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation im Lebensmitteleinzelhandel unter räumlichen, quantitativen und qualitativen Aspekten
- /// Potenzialermittlung für den Lebensmitteleinzelhandel im Stadtteil Hillerheide
- /// Ableitung der Größe und des Betriebstyps eines möglichen Nahversorgers
- /// Empfehlungen und Prämissen zum Standort eines möglichen Nahversorgers
- /// Empfehlungen und Prämissen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ist in der Rahmenplanung im nordwestlichen Bereich des Areals an einem Quartiersplatz vorgesehen. Der Platz ist Teil einer Achse vom Gertrudisplatz im Westen über die Kirche St. Gertrudis, den Quartiersplatz im Zentrum und den Wohnpark sowie die Schule im Osten. Das aktuell in der Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen hat den Platz dem perspektivischen Nahversorgungszentrum Hillerheide-Heidestraße zugeordnet. Im bestehenden, bislang gültigen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 liegt der Standort noch außerhalb des Zentrums. Im Folgenden wird der Standort gemäß aktueller Zielsetzung als Teil des zentralen Versorgungsbereiches behandelt.

II. Darstellung und Bewertung der relevanten Angebots- und Nachfragesituation in Recklinghausen

Zur Bewertung der Angebotssituation wurde auf Einzelhandelsdaten zurückgegriffen, die von der GMA im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Recklinghausen im April / Mai 2017 erhoben wurden.

Für die Untersuchung werden Lebensmittelmärkte (Supermärkte, Discounter, SB-Warenhäuser und Getränkemärkte) sowie kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Spezialanbieter, Bäckereien, Metzgereien) berücksichtigt. Bei der Darstellung der Angebotssituation ist zwischen dem Gebiet des ISEK und dem Stadtteil Hillerheide zu unterscheiden. Die Bereiche sind in Karte 1 dargestellt.

1. Angebotssituation

Im ISEK-Gebiet sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt rd. 11.700 m² Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rd. 51,3 Mio. € vorhanden; auf den Stadtteil Hillerheide entfallen davon jedoch lediglich rd. 1.950 m² Verkaufsfläche (ca. 17 %) mit einem Umsatz von rd. 9,3 Mio. € (ca. 18 %). Somit wird bereits deutlich, dass im Stadtteil selbst aktuell ein geringes Angebot vorhanden ist.

Im Stadtteil Hillerheide ist zu differenzieren zwischen dem perspektivischen Nahversorgungszentrum Hillerheide-Heidestraße und den sonstigen Lagen. Im ISEK-Gebiet südlich des Stadtteils befindet sich der Standort Herner Straße (u. a. Rewe-Center, Lidl) und nordöstlich der Standort Castroper Straße (u. a. Marktkauf, Lidl, Netto).

Die Standortlagen sind wie folgt zu charakterisieren:

- Das **geplante Nahversorgungszentrum Hillerheide-Heidestraße** erstreckt sich im Wesentlichen auf die Heidestraße zwischen der Blitzkuhlenstraße und dem Gertrudisplatz. Im östlichen Bereich weitet sich der zentrale Versorgungsbereich auf Teilflächen der ehemaligen Trabrennbahn aus. Aktuell sind im Zentrum vier Einzelhandelsbetriebe im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von rd. 180 m² vorhanden. Ein größerer Lebensmittelmarkt als wesentlicher Frequenzbringer fehlt bislang. Aufgrund der geringen Einzelhandelsausstattung kann das Zentrum derzeit nicht die Versorgung des Stadtteils Hillerheide übernehmen.

Foto 1: Heidestraße



GMA 2018

Foto 2: St. Gertrudis-Kirche



Außerhalb des geplanten Nahversorgungszentrums befinden sich im Stadtteil Hillerheide die **Lebensmitteldiscounter** Netto und Aldi. Der Anbieter Netto liegt rd. 350 m westlich im Kreuzungsbereich Blitzkuhlenstraße / Herner Straße in Standortagglomeration mit dem Textildiscounter kik und einer Apotheke. Der Anbieter Aldi ist im nördlichen Bereich des Stadtteils an der Werkstättenstraße ansässig. Aufgrund der rückwärtigen Lage und der fehlenden Sichtbeziehungen zu einem überörtlichen Verkehrsträger weist er keine optimalen Standortrahmenbedingungen auf. Die beiden Lebensmitteldiscounter übernehmen primär die Funktion eines Nahversorgers.

Foto 3: Netto-Markt



GMA 2018

Foto 4: Aldi-Markt



Südlich des Stadtteils Hillerheide ist auf den **Standort Herner Straße** hinzuweisen. Hier befinden sich das SB-Warenhaus Rewe-Center, ein Rewe Getränkemarkt, verschiedene kleinteilige Lebensmittelanbieter im Vorkassenbereich sowie ein Adler Modemarkt. Das SB-Warenhaus übernimmt aufgrund seiner Größe (ca. 6.800 m² Verkaufsfläche) eine überörtliche Versorgungsfunktion. Südlich ist an der Berghäuser Straße der Lebensmitteldiscounter Lidl mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich vorhanden. Derzeit wird die Umstrukturierung des Bereiches Herner Straße diskutiert, die u.a. eine Modernisierung des Rewe-Centers umfasst.

Foto 5: Rewe-Center



GMA 2018

Foto 6: Lidl-Markt



/// Nordöstlich des Stadtteils Hillerheide liegt der **Standort Castroper Straße** mit den Anbietern Marktkauf Knödgen, trinkgut und Lidl. Der Verbrauchermarkt Marktkauf weist mit knapp 4.000 m² Verkaufsfläche eine Versorgungsfunktion für das nordöstliche Recklinghäuser Stadtgebiet auf. Nördlich angrenzend, jedoch außerhalb des ISEK-Gebietes, ist darüber hinaus der Lebensmitteldiscounter Netto ansässig.

Foto 7: Marktkauf

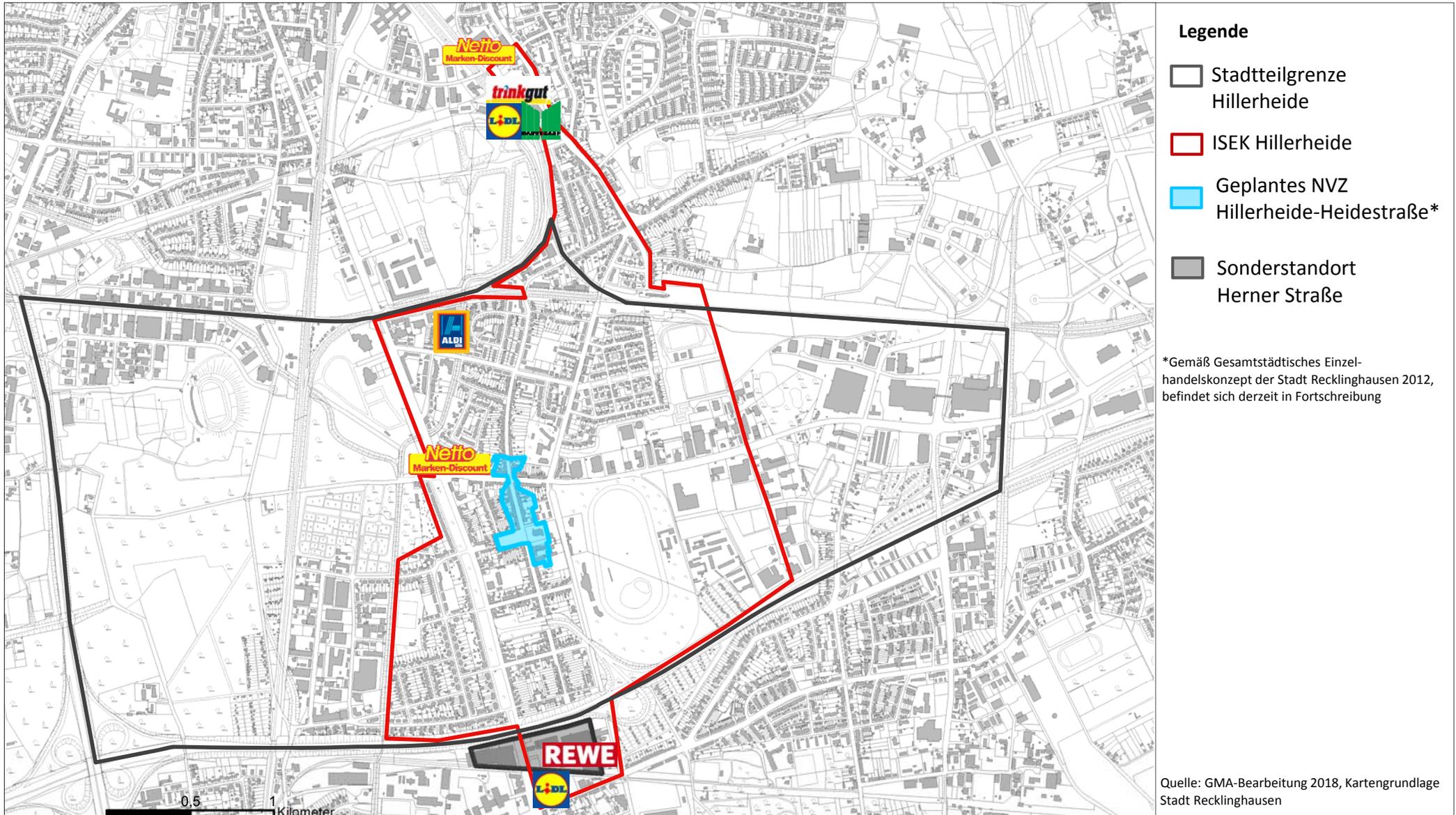


GMA 2018

Foto 8: Lidl-Markt



Karte 1: Untersuchungsraum und wesentliche Lebensmittelstandorte



2. Nachfragesituation

Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 5.570 € p. a. Davon entfallen auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.035 €.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Recklinghausen liegt dieser mit 97,1 leicht unter dem Bundesdurchschnitt.¹ Kleinräumig ist für den Stadtteil Hillerheide jedoch mit 101,4 ein höherer Kaufkraftkoeffizient ausgewiesen. Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte für Hillerheide (rd. 7.220 Einwohner)² und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für den Stadtteil im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein jährliches einzelhandelsrelevantes **Kaufkraftvolumen** von **derzeit rd. 14,9 Mio. €**.

Unter Berücksichtigung der künftigen Einwohnerentwicklung durch rd. 1.000 zusätzliche Wohneinheiten auf der ehemaligen Trabrennbahn wird die Einwohnerzahl perspektivisch auf rd. 9.720 ansteigen.³ Dadurch wird sich das **Kaufkraftvolumen** im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel perspektivisch** auf **rd. 20,0 Mio. €** erhöhen.

3. Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation

Die derzeitige Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel im Stadtteil Hillerheide ist unter räumlichen, quantitativen und qualitativen Aspekten zu beurteilen. Dabei werden Anbieter im Stadtteil sowie im ISEK-Gebiet betrachtet.

3.1 Räumliche Versorgungssituation

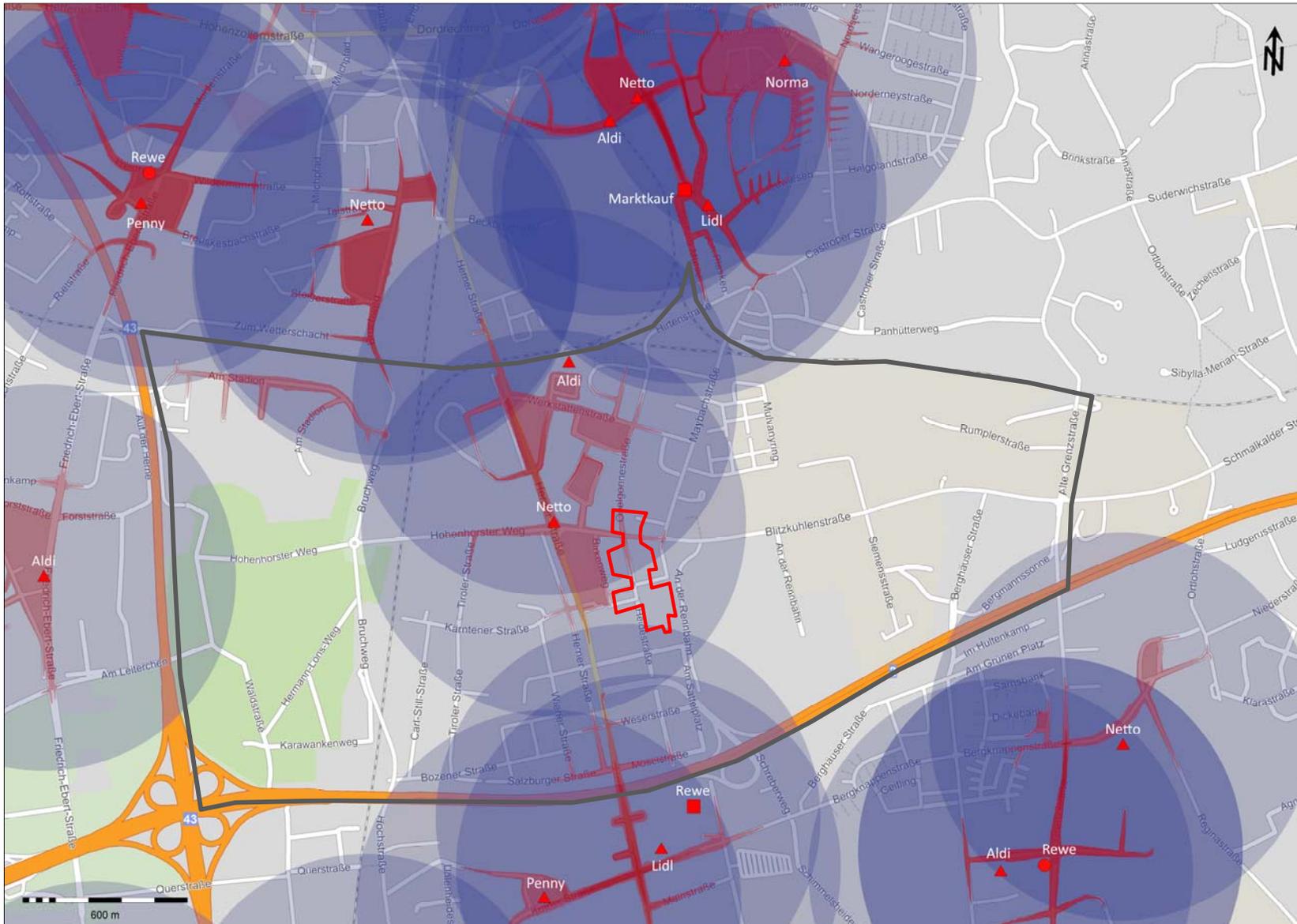
Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit der einzelnen Lebensmittelmärkte. Dabei werden Versorgungsradien abgegrenzt, die gemäß Einzelhandelserlass i. d. R. 700 – 1.000 m umfassen (ca. 10 min Gehzeit).

¹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

² Quelle: Stadt Recklinghausen, Stand: September 2017.

³ Zugrunde gelegt wurden 2,5 Einwohner je Wohneinheit.

Karte 2: Nahversorgungssituation Recklinghausen-Hillerheide



- Legende**
- Supermärkte
 - ▲ Discounter
 - SB-Warenhaus
 - 700 m Radius
 - ▲ 10 min. fußl. Einzugsgebiet
 - Stadtteil Hillerheide
 - geplantes Nahversorgungszentrum Hillerheide-Heidestraße

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2018

Da es sich bei der Darstellung über Radien lediglich um eine theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der topografische sowie städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt blieben, wird auch die tatsächliche fußläufige 10-Minuten-Netzabdeckung dargestellt, sodass die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung⁴ finden. Die innerhalb dieser Bereiche lebende Bevölkerung wird als „versorgt“, die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 700 m zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt“ klassifiziert (vgl. nachfolgende Karte).

Im Ergebnis ist der Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils Hillerheide mit den Lebensmitteldiscountern Netto und Aldi als räumlich versorgt zu bezeichnen. Im Süden wird der Stadtteil vom Standort Herner Straße mitversorgt. Die tatsächliche fußläufige Versorgung deckt jedoch lediglich kleine Teilräume ab (bis zur Weserstraße). Der Standort Castroper Straße, welcher den Stadtteil Hillerheide ebenfalls aufgrund der Größe und Anbieterstruktur am Standort mitversorgt, weist dagegen keine unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit auf.

Die weiter östlich und westlich gelegenen Stadtteilbereiche weisen zwar keine Netzabdeckung auf, sind im Wesentlichen jedoch durch Waldflächen (Hohenhorst im Westen) und gewerbliche Flächen (u.a. Gewerbegebiet Blitzkuhlenstraße im Osten) geprägt.

3.2 Quantitative Versorgungssituation

Zur Bewertung der quantitativen Versorgungssituation werden ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern herangezogen.

Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl ergibt sich im Stadtteil eine **Verkaufsflächenausstattung** von rd. 189 m² je 1.000 Einwohner.⁵ Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 435 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.⁶ Somit wird deutlich, dass der Stadtteil Hillerheide eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist. Die Standorte Herner Straße und Castroper Straße üben v.a. mit den großen Märkten Rewe-Center und Marktkauf eine wesentliche Versorgungsfunktion für Hillerheide aus.

Die Kennziffer wird künftig ohne Angebotsergänzungen durch die Zunahme der Einwohner auf der ehemaligen Trabrennbahn bei rd. 140 m² je 1.000 Einwohner liegen und damit noch geringer ausfallen.

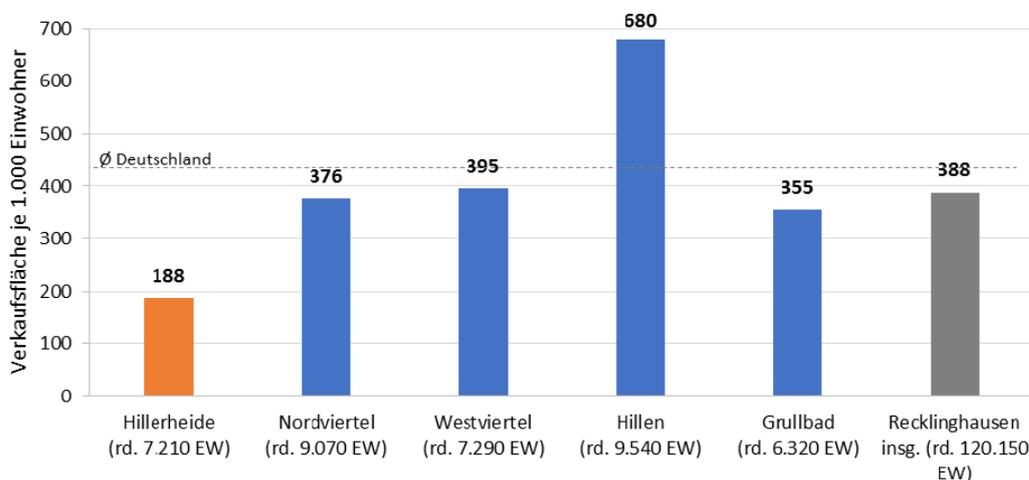
⁴ Die fußläufigen Entfernungen von 10 Minuten werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

⁵ bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche.

⁶ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2016, Betriebe ab 400 m² Verkaufsfläche.

Auch im Vergleich mit weiteren Recklinghäuser Stadtteilen mit ähnlichen Einwohnerzahlen zeigt sich, dass der Stadtteil Hillerheide eine äußerst unterdurchschnittliche Ausstattung aufweist (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner



GMA-Darstellung auf Basis eigener Erhebungen

Die Betrachtung der **Einzelhandelszentralität**⁷ zeigt, dass mit einem Wert von 62 im Stadtteil Hillerheide deutlich geringere Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln im Vergleich zur örtlichen Kaufkraft getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität deutet per Saldo auf Kaufkraftabflüsse an andere Lebensmittelstandorte in Recklinghausen hin. Hier sind v. a. die Standorte Herner Straße (u. a. Rewe-Center, Lidl) und Castroper Straße (u. a. Marktkauf, Lidl, Netto) zu nennen. Künftig wird sich die Einzelhandelszentralität durch die Entstehung von weiteren Wohneinheiten auf der ehemaligen Trabrennbahn und der damit verbundenen Steigerung des Kaufkraftpotenzials auf 51 reduzieren.

3.3 Qualitative Versorgungssituation

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur der Lebensmittelmärkte in Hillerheide ist festzustellen, dass mit den Anbietern Netto und Aldi zwei Lebensmitteldiscounter ansässig sind. Lebensmittelvollsortimenter (= Supermärkte) sind im Stadtteil derzeit nicht vorhanden. Somit ist eine einseitige Betriebstypenstruktur zu konstatieren.

In Bezug auf den Marktauftritt der Lebensmitteldiscounter ist der Netto-Filiale in der Herner Straße insgesamt ein moderner Innenauftritt zu bescheinigen. Das Erscheinungsbild der Immobilie ist jedoch in einem nicht mehr ansprechenden Zustand, sodass insgesamt kein attraktiver Ein-

⁷ Die Einzelhandelszentralität stellt den im Stadtteil getätigten Einzelhandelsumsatz der im Stadtteil vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100,0 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100,0 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

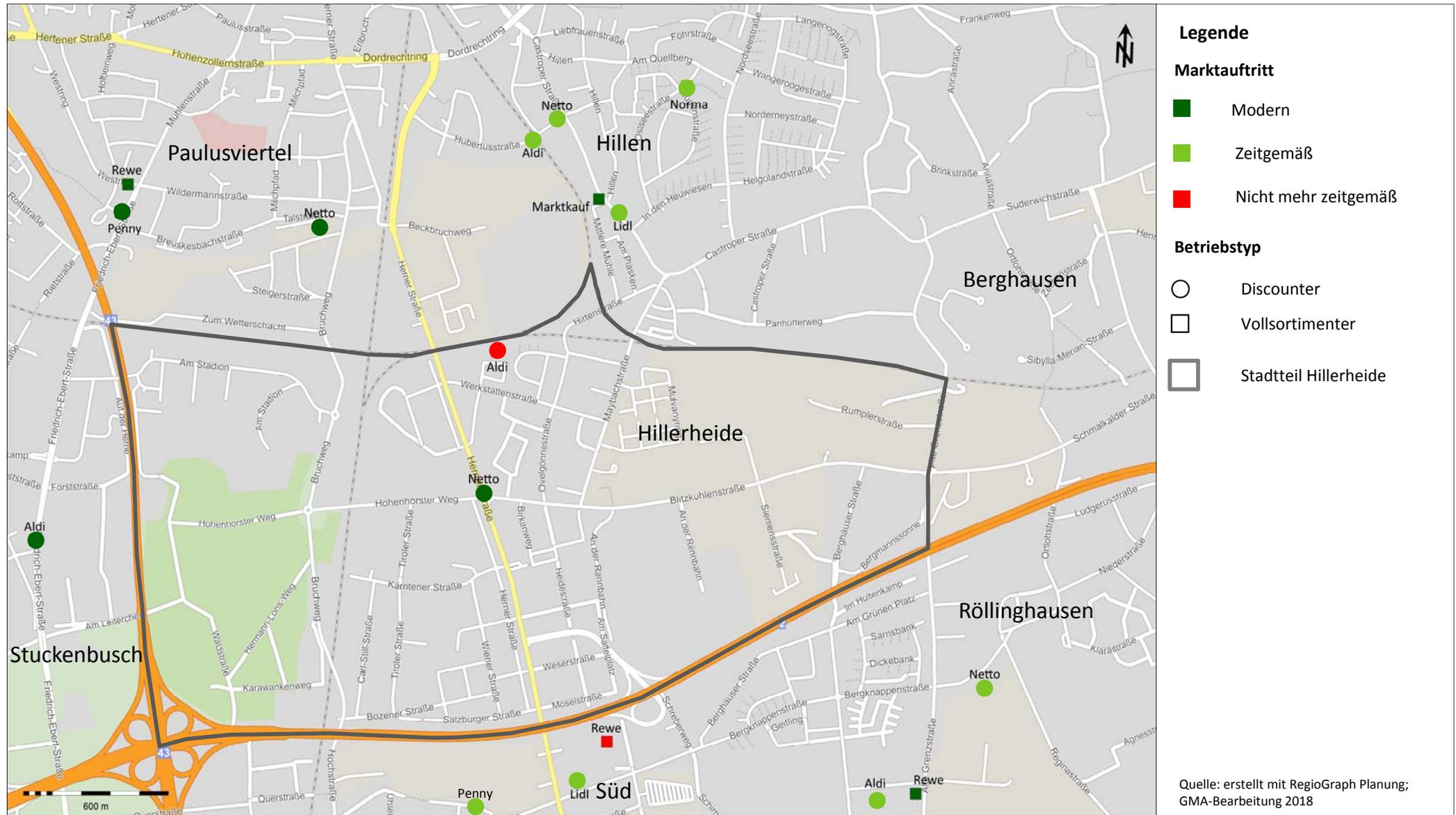
zelhandelsstandort vorliegt. Der nördlich gelegene Lebensmitteldiscounter Aldi weist eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächengröße und eine nicht mehr zeitgemäße Innengestaltung auf, sodass der Anbieter insgesamt als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten ist.

Das Rewe-Center im Bereich **Herner Straße** präsentiert sich derzeit sowohl von seiner Innen- als auch von seiner Außengestaltung als nicht mehr marktadäquat. Die Lidl-Filiale südlich ist als zeitgemäß einzustufen. Die Anbieter Marktkauf, Lidl und Netto an der **Castroper Straße** weisen zeitgemäße bis moderne Marktauftritte auf (vgl. Karte 3).

3.4 Fazit zu Versorgungssituation

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Lebensmittelversorgung im Stadtteil Hillerheide derzeit insgesamt unterdurchschnittlich ausgeprägt und von der Betriebstypenstruktur einseitig auf das Discountsegment ausgerichtet ist. Die Standorte Herner Straße und Castroper Straße üben v.a. mit den großen Märkten Rewe-Center und Marktkauf eine wesentliche Versorgungsfunktion für Hillerheide aus, die jedoch unter räumlichen Gesichtspunkten allenfalls Randlagen des Stadtteils umfasst. Vor dem Hintergrund der zukünftigen Wohngebietsentwicklung auf der ehemaligen Trabrennbahn ist grundsätzlich eine Verbesserung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Versorgungssituation anzuregen, die auch für die Siedlungskerngebiete des Stadtteils von Bedeutung sein werden. Jedoch ist auch die ausgeprägte Wettbewerbssituation in den angrenzenden Stadtteilen Süd und Hillen zu berücksichtigen.

Karte 3: Qualitative Bewertung – Marktauftritte der einzelnen Anbieter



III. Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil Hillerheide

1. Ableitung von Umsatzpotenzialen im Stadtteil Hillerheide

Vor dem Hintergrund des festgestellten Verbesserungsbedarfs im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Hillerheide wird das Umsatzpotenzial für einen zusätzlichen Versorgungsstandort ermittelt. Hierbei werden **zwei Szenarien** untersucht.

Szenario I unterstellt eine ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität = 100). Das bedeutet, dass per Saldo 100 % der Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil selbst gebunden werden können. Vor dem Hintergrund der starken Wettbewerbssituation außerhalb von Hillerheide ist diese Annahme jedoch eher unwahrscheinlich.

In **Szenario II** wird dagegen eine Zentralität von 80 zugrunde gelegt, was eine realistische Annahme zur Kaufkraftbindung im Stadtteil darstellt. Per Saldo würden hier weiterhin rd. 20 % der Lebensmittelkaufkraft an Standorte außerhalb des Stadtteils fließen, sodass in diesem Szenario die tatsächliche Wettbewerbsstruktur im Umfeld Berücksichtigung findet.

Tabelle 1: Potenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

	aktueller Stand	nach Realisierung der Wohnbebauung ehem. Trabrennbahn
Kaufkraft in Mio. €	14,9	20,0
Umsatz im Bestand in Mio. €	9,3	10,3
Zentralität Bestand	62	51
Maximalzentralität (Szenario I)	100	100
Umsatzpotenzial in Mio. € (Szenario I)	5,6	9,7
Realistische Zentralität (Szenario II)	80	80
Umsatzpotenzial in Mio. € (Szenario II)	2,6	5,7

GMA-Berechnungen 2018

Wie zuvor erläutert, werden derzeit rd. 9,3 Mio. € durch den Einzelhandelsbestand im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Hillerheide gebunden. Per Saldo fließen damit von den rd. 14,9 Mio. € Kaufkraft rd. 5,6 Mio. € an andere Lebensmittelstandorte ab. Unter Zugrundelegung einer theoretisch möglichen Zentralität von 100 ergibt sich demnach ein derzeit noch ungebundenes Umsatzpotenzial von rd. 5,6 Mio. € (Szenario I). Dies würde sich künftig durch die Realisierung von Wohnbebauung auf der ehemaligen Trabrennbahn noch erhöhen. Demnach wäre hier ein Umsatzpotenzial in Szenario I von rd. 9,7 Mio. € vorhanden.

Bei Anwendung einer realistischen Zentralität von 80 (Szenario II), errechnet sich ein Umsatzpotenzial derzeit von rd. 2,6 Mio. €, welches perspektivisch durch die Realisierung der Wohnbebauung auf der ehemaligen Trabrennbahn auf 5,7 Mio. € ansteigen wird.

2. Ableitung der Größe und der Betriebsform eines möglichen Nahversorgers

Basierend auf dem zuvor dargestellten derzeitigen und zukünftigen Umsatzpotenzial werden nachfolgend mögliche Betriebsformen und mögliche Verkaufsflächengrößen abgeleitet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Lebensmittelmärkte neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch in gewissem Umfang Nichtlebensmittel wie bspw. Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften und insbesondere im Falle der Lebensmittel-discounter auch Aktionswaren führen. Der Umsatzanteil der Nichtlebensmittel beträgt bei Vollsortimentern rd. 10 %, bei Lebensmittel-discountern max. 20 %. Demnach ergibt sich für einen Lebensmittelvollsortimenter ein möglicher Umsatz in **Szenario I** (bei einer Zentralität = 100) von rd. 6,2 Mio. € und in Szenario II (realistische Zentralität) von rd. 2,9 Mio. €. Durch die Realisierung der Wohnbebauung auf der Trabrennbahn würde dieser auf 10,8 (Szenario I) bzw. 6,4 Mio. € (Szenario II) ansteigen. Für einen Discounter errechnet sich ein Umsatzpotenzial in Szenario I von rd. 7,0 Mio. € (künftig: 12,2 Mio. €) und in Szenario II von rd. 3,3 Mio. € (künftig: 7,2 Mio. €).

Durchschnittlich erwirtschaftet ein **Lebensmittelvollsortimenter** rd. 4.200 € je m² Verkaufsfläche. Dies variiert jedoch leicht zwischen den einzelnen Anbietern.⁸

- Legt man die Flächenleistung eines durchschnittlichen Vollsortimenters zugrunde, errechnet sich für **Szenario I** (Zentralität = 100) eine mögliche Verkaufsflächengröße für einen Lebensmittelvollsortimenter von derzeit rd. 1.480 m². Durch die künftige Realisierung der Wohnbebauung auf der ehemaligen Trabrennbahn wäre sogar ein Vollsortimenter mit rd. 2.580 m² Verkaufsfläche denkbar.
- Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass – wie bereits erläutert – eine Zentralität von 100 nicht realistisch ist. Bei der Zugrundelegung einer realistischen Zentralität von 80 errechnet sich in **Szenario II** eine mögliche Verkaufsflächengröße für einen Vollsortimenter derzeit von rd. 690 m². Unter Zugrundelegung der künftigen Einwohnerpotenziale wären rd. 1.520 m² Verkaufsfläche rechnerisch möglich.

Die in Szenario II (realistisches Szenario) ermittelte Verkaufsflächengröße von rd. 1.520 m² ist für einen Lebensmittelvollsortimenter als marktgängig und für den vorgesehenen Standort unter Nahversorgungsaspekten als angemessen zu bewerten. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters würde zu einer Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil Hillerheide beitragen, der derzeit ausschließlich discountorientierte Anbieter aufweist. Die Dimensionierung würde aus gutachterlicher Sicht auch kompatibel mit den Großvertriebsformen Rewe-Center und Marktkauf Knödgen außerhalb von Hillerheide sein, da mit 1.520 m² Verkaufsfläche eine ausreichende

⁸ So erwirtschaftet bspw. Edeka rd. 4.440 € je m² Verkaufsfläche und Rewe rd. 4.020 € je m² Verkaufsfläche. Quelle: GfK auf Basis trade dimensions, Stand: 31.12.2016.

Größe für die Attraktivität des Standortes besteht und gleichzeitig ein auf die Nahversorgung ausgerichteter Markt entstehen kann.

Tabelle 2: Ableitung der Größe eines möglichen Nahversorgers

	aktueller Stand	nach Realisierung der Wohnbebauung ehemalige Trabrennbahn
Lebensmittelvollsortimenter (rd. 4.200 € / m² VK)		
Umsatzpotenzial in Mio. € (Szenario I)	6,2	10,8
mögliche Verkaufsflächengröße in m ²	1.480	2.580
Umsatzpotenzial in Mio. € (Szenario II)	2,9	6,4
mögliche Verkaufsflächengröße in m ²	690	1.520
Lebensmitteldiscounter (rd. 6.500 € / m² VK)		
Umsatzpotenzial in Mio. € (Szenario I)	7,0	12,2
mögliche Verkaufsflächengröße in m ²	1.080	1.880
Umsatzpotenzial in Mio. € (Szenario II)	3,3	7,2
mögliche Verkaufsflächengröße in m ²	500	1.100

GMA-Berechnungen 2018

Lebensmitteldiscounter erwirtschaften im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern eine deutlich höhere Flächenleistung. Hier sind durchschnittlich rd. 6.500 € je m² Verkaufsfläche anzunehmen, wobei die Produktivität zwischen den einzelnen Anbietern stark variiert:⁹

- / Unter Zugrundelegung des künftigen Umsatzpotenzials in **Szenario I** wäre demnach ein Lebensmitteldiscountmarkt mit rd. 1.080 m² Verkaufsfläche potenziell ableitbar. Nach Realisierung der Wohnbebauung auf der ehemaligen Trabrennbahn errechnet sich eine Verkaufsfläche von durchschnittlich 1.880 m².
- / In der realistischen Prognose (**Szenario II**) ist nach Realisierung der Wohnbebauung auf der ehemaligen Trabrennbahn eine Verkaufsfläche auf rd. 1.100 m² möglich.

Die mögliche Verkaufsflächengröße nach Realisierung der Wohnbebauung auf der ehemaligen Trabrennbahn liegt in der realistischen Variante bei rd. 1.100 m². Dies wäre für die die Neuansiedlung für viele Discounter mit gängigem Marktkonzept eine vergleichsweise geringe Dimensionierung, sodass die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der ehemaligen Trabrennbahn aus gutachterlicher Sicht eher unwahrscheinlich ist. Grundsätzlich wäre jedoch die Verlagerung eines bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters an den Standort denkbar. Zu nennen ist hier v. a. der Lebensmitteldiscounter Aldi im nördlichen Bereich des Stadtteils, der aufgrund der

⁹ Aldi Nord erwirtschaftet durchschnittlich 6.380 € je m², Lidl rd. 7.400 € je m², Netto rd. 4.250 je m², Penny rd. 5.040 € je m² und Norma rd. 3.550 € je m² Verkaufsfläche. Quelle: GfK auf Basis trade dimensions, Stand: 31.12.2016.

Standortrahmenbedingungen keinen optimalen Marktauftritt mehr aufweist. Bei einer möglichen Verlagerung eines bereits ansässigen Anbieters würde demnach eine deutlich höhere Verkaufsfläche im Discountsegment möglich sein.

3. Empfehlungen und Prämissen zum Standort eines möglichen Nahversorgers

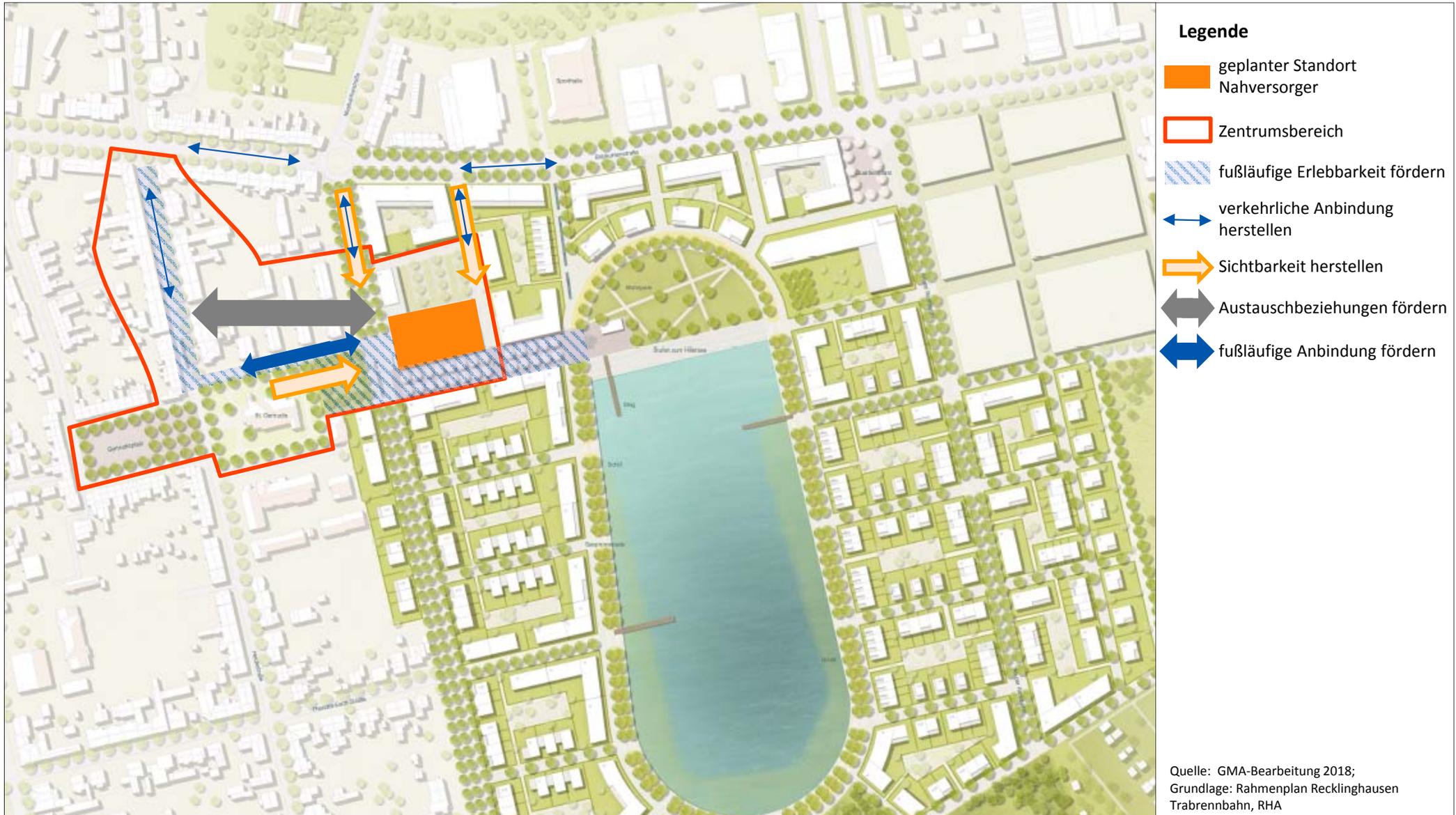
Bei der Bewertung der erforderlichen Rentabilität eines Lebensmittelmarktes sind neben den allgemeinen Standortanforderungen wie bspw. Einwohnerzahl und -verteilung, Einzugsgebiet, Kaufkraft und Wettbewerbssituation auch die standörtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies betrifft sowohl Grundstücksgröße, -zuschnitt und -lage, Kopplungsmöglichkeiten zu anderen Anbietern sowie verkehrliche Erreichbarkeit, Parkplatzkapazitäten und Sichtbarkeit.

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt soll künftig die Nahversorgung der umliegenden bestehenden und geplanten Wohngebiete übernehmen. Darüber hinaus ist jedoch zu berücksichtigen, dass für die Etablierung eines Lebensmittelmarktes auch eine gute verkehrliche Anbindung und Parkplatzsituation vorhanden sein muss.

Grundsätzlich bietet der Mikrostandort über die Herner Straße und die Blitzkuhlenstraße eine ausreichende Anbindung, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass gemäß der derzeitigen Rahmenplanung der Standort in zweiter Reihe zur Blitzkuhlenstraße liegt. Hierbei ist die ausreichende verkehrliche Anbindung (ÖPNV und MIV) des Standortes von großer Bedeutung. In diesem Zusammenhang sind auch auf ebenerdige Stellplätze in direkter Zuordnung zum Lebensmittelmarkt hinzuweisen. Aufgrund der rückversetzten Lage ist darüber hinaus die gute Sichtbarkeit des Lebensmittelmarktes von der Blitzkuhlenstraße aus notwendig. Hierbei ist die auf Höhe der Maybachstraße geplante begrünte Anbindung so zu gestalten, dass der Nahversorger auch von der Blitzkuhlenstraße aus gut einsehbar ist.

Darüber hinaus ist aus gutachterlicher Sicht die Förderung der Austauschbeziehungen zwischen dem historischen Stadtkern in der Heidestraße, der überwiegend durch kleinteiligen Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen geprägt wird, und dem Lebensmittelmarkt zu fördern. Maßgeblich hierfür ist die städtebauliche Gestaltung der Verbindungsbereiche, um eine gute fußläufige Erreichbarkeit und Erlebbarkeit zu gewährleisten. Um eine ausreichende Nutzungsmischung am Standort des künftigen Nahversorgers zu schaffen, bietet sich auch hier die Ergänzung mit kleinteiligen Nutzungen an, die jedoch nicht in Konkurrenz zu den Angeboten in der Heidestraße stehen sollten. Ziel ist die funktionale Ergänzung beider Bereiche.

Karte 4: Standort des geplanten Nahversorgers



4. Empfehlungen und Prämissen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten

Bei der Diskussion über die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hillerheide ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Heidestraße im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes 2018¹⁰ der Bereich als perspektivisches Nahversorgungszentrum vorgeschlagen wurde. Um das Zentrum künftig als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, bedarf es der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der als Frequenzbringer für die Heidestraße und die hier vorhandenen kleinteiligen Nutzungen dienen kann.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Versorgungslücken und der quantitativ geringen Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aus gutachterlicher Perspektive wünschenswert. Darüber hinaus könnte durch die Ansiedlung eine Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil Hillerheide erreicht werden.

Bei der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf der ehemaligen Trabrennbahn bedarf es eine Einzelfallprüfung, in der nachgewiesen wird, dass keine zentralen Versorgungsbe-
reiche oder die Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigt werden.

¹⁰ GMA.

IV. Abschließende Beurteilung und Empfehlungen

Insgesamt ist für den Stadtteil Hillerheide sowohl räumlich, quantitativ als auch qualitativ derzeit eine **geringe Angebotsituation** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festzuhalten. Dies hat zur Folge, dass ein Großteil der vorhandenen Kaufkraft derzeit an Wettbewerbsstandorte in anderen Stadtteilen in Recklinghausen abfließt. Hier sind v. a. die Angebote an der Herner Straße (u. a. Rewe-Center, Lidl) und der Castroper Straße (u. a. Marktkauf, Lidl, Netto) zu nennen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung von rd. 1.000 Wohneinheiten auf der ehemaligen Trabrennbahn wird sich die Kaufkraft im Stadtteil Hillerheide weiter erhöhen. Im vorliegenden Rahmenplan wurde vor diesem Hintergrund auch die **Etablierung eines Nahversorgungsmarktes** vorgesehen.

Aufgrund der geringen Ausstattung im Stadtteil Hillerheide, des vorhandenen Einwohnerpotenzials, der künftig hinzukommenden Einwohner auf der ehemaligen Trabrennbahn und des vergleichsweise hohen Kaufkraftindex steht grundsätzlich **ausreichend Kaufkraft** im Stadtteil Hillerheide für die Etablierung eines Nahversorgungsmarktes zur Verfügung:

- Nach Realisierung der Wohnbebauung auf der ehemaligen Trabrennbahn wäre die Etablierung eines **Lebensmittelvollsortimenters** mit rd. 1.520 m² Verkaufsfläche potenziell ableitbar. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich in der Castroper Straße und in der Herner Straße in räumlicher Nähe leistungsstarke Anbieter befinden, die Wettbewerbsdruck auf den geplanten Nahversorger in Hillerheide ausüben. Darüber hinaus wird in Recklinghausen derzeit eine Modernisierung des Standortes Rewe-Center in der Herner Straße diskutiert. Aus gutachterlicher Perspektive ist jedoch festzuhalten, dass zur Verbesserung des Betriebstypenmixes und der geringen Ausstattungssituation die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auch in Bezug auf die vergleichsweise hohe Kaufkraft im Stadtteil Hillerheide wünschenswert wäre.
- Darüber hinaus kommt auch die Ansiedlung eines **Lebensmitteldiscounters** am Standort infrage. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Lebensmitteldiscounter eine höhere Flächenleistung je m² Verkaufsfläche aufweisen, als ein Lebensmittelvollsortimenter. Aus diesem Grund ist nach der Realisierung der Wohnbebauung an der ehemaligen Trabrennbahn potenziell ein Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche denkbar, wobei jedoch ein Großteil der Lebensmitteldiscounter derzeit Flächen über 1.100 m² Verkaufsfläche nachfragen.

In diesem Zuge wäre darüber hinaus die Verlagerung eines bisher ansässigen Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Hillerheide zu diskutieren. Zu nennen ist hier v. a. der nördlich des Vorhabenstandortes befindliche Aldi-Markt in der Werkstättenstraße. Dieser präsentiert sich aufgrund seiner Lage und Größe nicht mehr mit einem zeitgemäßen Marktauftritt, sodass sich der Anbieter im Rahmen einer Verlagerung an den Vorhabenstandort modern mit einer größeren Verkaufsfläche aufstellen könnte.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner	12
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Heidestraße	6
Foto 2: St. Gertrudis-Kirche	6
Foto 3: Netto-Markt	6
Foto 4: Aldi-Markt	6
Foto 5: Rewe-Center	7
Foto 6: Lidl-Markt	7
Foto 7: Marktkauf	7
Foto 8: Lidl-Markt	7
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Untersuchungsraum und wesentliche Lebensmittelstandorte	8
Karte 2: Nahversorgungssituation in Hillerheide	10
Karte 3: Qualitative Bewertung Marktauftritte der einzelnen Anbieter	14
Karte 4: Standort des geplanten Nahversorgers	19
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Potenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	15
Tabelle 2: Ableitung der Größe eines möglichen Nahversorgers	17