

**Auswirkungsanalyse
für die geplante Weiterentwicklung des
Nahversorgungszentrums Vorhalle
in Hagen – Vorhalle
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. André Cornelius

Dortmund, 02. Juli 2020

Im Auftrag von:

Manfred Meyer
Ophauser Straße 30
58089 Hagen

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

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

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Beschreibung Planvorhaben	8
3.1	Mikrostandort	8
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	9
4	Markt- und Standortanalyse	12
4.1	Makrostandort	12
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	15
4.3	Angebotsanalyse	19
4.4	Nachfrageanalyse	23
4.5	Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	26
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	34
5	Marktposition des Planvorhabens	36
5.1	Einzugsgebiet	36
5.2	Umsatzschätzung Bestandsmarkt Aldi Nord	39
5.3	Umsatzprognose Planvorhaben	41
5.4	Abschätzung des Umsatzes/der Umsatzherkunft des Planvorhabens (Marktanteilsmodell)	46
6	Auswirkungsanalyse	51
6.1	Einordnung in das EHK Hagen 2015	51
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	52
6.3	Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse im Sortiment Drogeriewaren	56
6.4	Vorbemerkung zur städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	59
6.5	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für Hagen	60
6.6	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für die Städte Wetter (Ruhr) und Herdecke	64
6.7	Ableitung einer angemessenen Dimensionierung des projektierten Rossmann-Drogeriefachmarktes	74
6.8	Einordnung in das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2013	76
6.9	Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	80
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	82
	Anhang	I
	Abbildungsverzeichnis	I
	Tabellenverzeichnis	II

Abkürzungsverzeichnis

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

v. H. von Hundert
VKF Verkaufsfläche
ZVB zentraler Versorgungsbereich
z. B. zum Beispiel
z. T. zum Teil

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Hagen-Vorhalle ist am Standort an der Ophauser Straße 36 die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrums Vorhalle durch verschiedene Nahversorgungsbetriebe geplant. Neben der Verlagerung und Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen Aldi Nord-Marktes sind die Ansiedlungen eines Edeka-Marktes und eines Rossmann-Drogeriefachmarktes geplant. Konkret wird folgende Planung avisiert:

- Verlagerung/Erweiterung des Aldi Nord-Marktes auf 1.220 m² GVKF (+ 420 m² GVKF);
- Neuansiedlung eines Edeka-Marktes mit 1.590 m² GVKF (zzgl. Bäckerei mit 30 m² GVKF und 41 m² Café-Bereich);
- Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (Rossmann) mit 720 m² GVKF (Aldi Nord-Bestandsmarkt).

Der Drogeriefachmarkt wird dabei den Großteil der Verkaufsfläche des Aldi Nord-Bestandsmarktes nachnutzen. Auf der verbleibenden Verkaufsfläche des Aldi Nord-Bestandsmarktes ist darüber hinaus die Ansiedlung eines Fachmarktes mit nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und/oder einer Gastronomie/eines Dienstleisters geplant. Eine Nachnutzung dieser Fläche mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gemäß Informationen des Auftraggebers ausgeschlossen und folglich nicht weiter untersuchungsrelevant. In Abstimmung mit dem Auftraggeber erfolgen die Analyse und Bewertung unter Berücksichtigung der oben benannten, konkret projektierten Betreiber.

Gegen den zugrunde liegenden Bebauungsplan wurde von der Stadt Wetter (Ruhr) ein Normenkontrollantrag gestellt, wodurch dieser mit Beschluss vom 6.12.2018 vorläufige außer Vollzug gesetzt wurde. Das Gericht sieht wesentliche Mängel in der seitens der Cima vorgelegten Verträglichkeitsanalyse, so dass es zumindest möglich erscheine, dass die Festsetzung des SO durch den angegriffenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan städtebauliche Auswirkungen auf einen ZVB i. S. d. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB haben könne.

Die Stadt Hagen möchte die gerügten Mängel heilen. Dies soll im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse erfolgen. In diesem Zusammenhang werden weitere im Normenkontrollverfahren thematisierte Aspekte – soweit aus Sicht von Stadt + Handel sowie dem Auftraggeber fachlich erforderlich – ebenfalls aufgegriffen.

In diesem Rahmen werden insbesondere folgende Aspekte vertiefend aufgegriffen:

- Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren: Untersetzung durch eine Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse für das Sortiment Drogeriewaren in Wetter (Ruhr), Herdecke und Hagen-Vorhalle.
- Thematisierung des Umgangs mit Apothekenkaufkräften.

- Begründete Auswirkungsdarstellung auf den Magnetanbieter Rossmann im zentralen Versorgungsbereich HZ Innenstadt Wetter unter Beachtung dessen Absatzpotenzial (auf Basis der Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse) und der sonstigen Standortrahmenbedingungen.
- Belastbare Umsatzprognose für das Planvorhaben unter Beachtung der Kopplungswirkung der Märkte (realitätsnaher Worst Case).
- Würdigung der Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches HZ Innenstadt Wetter.
- Abschätzung der aktuellen Versorgungssituation/Zentralitätswerte in Hagen-Vorhalle (insb. unter Berücksichtigung der „sonstigen Anbieter“).

Neben der Überprüfung der vorstehenden Aspekte wird für die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit folgendes untersucht:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der – neben dem ZVB HZ Innenstadt Wetter – weiteren zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Hagen 2015¹.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel);
- Einordnung in das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche².

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

- Daten und Bewertungen des EHK Hagen 2015;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

¹ Cima (2015): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen, Köln. Im Folgenden als **EHK Hagen 2015** bezeichnet.

² Junker + Kruse (2013): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK), Dortmund. Nachfolgend als REHK 2013 bezeichnet.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im April 2019 erhoben³. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

In Hagen-Vorhalle

- Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment.

Im übrigen Untersuchungsraum

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)⁴;
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment.

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

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren⁵ und Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)⁶ (= nahversorgungsrelevant gemäß „Hagener Sortimentsliste“, vgl. Cima 2015, S. 149)⁷ für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

³ Im Mai 2019 wurde der in Hagen-Vorhalle verortete toom-Getränkemarkt geschlossen. Diese Marktaufgabe wird bei der Angebotsanalyse berücksichtigt.

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Das Drogeriewarensortiment der strukturprägenden Lebensmittelanbieter wurde ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

⁵ Im Folgenden zusammengefasst als **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁶ Im Folgenden zusammengefasst als **Drogeriewaren** bezeichnet.

⁷ Ebenfalls nahversorgungsrelevant gemäß der Sortimentsliste der Stadt Wetter (vgl. GMA 2017, S. 59) und der Sortimentsliste der Stadt Herdecke (vgl. BBE 2006, S. 67).

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁸. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

Potenzialanalyse

Mittels einer Potenzialanalyse erfolgt eine Gegenüberstellung der vorhandenen Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren der Städte Herdecke und Wetter (Ruhr) sowie des Stadtteils Hagen-Vorhalle. Ziel ist es aufzeigen welche Potenziale für Weiterentwicklungen aus absatzwirtschaftlicher Sicht zur Verfügung stehen. So können mögliche städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens zutreffender eingeordnet werden.

Umgang mit der Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscounters

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁹. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des jeweiligen neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

⁸ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

⁹ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Städte Hagen, Wetter (Ruhr) und Herdecke, auf der Bevölkerungsstatistik der Stadt Hagen (2018) sowie auf von der GfK 2019 veröffentlichten Einwohnerzahlen auf Straßenabschnitt-Ebene. Zudem erfolgt eine Prognose der relevanten Kennwerte für den Marktwirksamkeitszeitpunkt (s.u.).

Städtebauliche Analyse

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

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹⁰ in die Untersuchung einzustellen.

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

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;

¹⁰ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben im Wesentlichen um Bauvorhaben in Form von Neubauten handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife der realisierten Märkte ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Untersuchungsraum und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose der Landesdatenbank NRW eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis

Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹¹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

¹¹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

In Hagen-Vorhalle ist am Standort an der Ophauser Straße 36 die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Vorhalle durch verschiedene Nahversorgungsbetriebe geplant. Neben der Verlagerung und Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen Aldi Nord-Marktes sind die Ansiedlungen eines Edeka-Marktes und eines Rossmann-Drogeriefachmarktes geplant. Konkret wird folgende Planung avisiert:

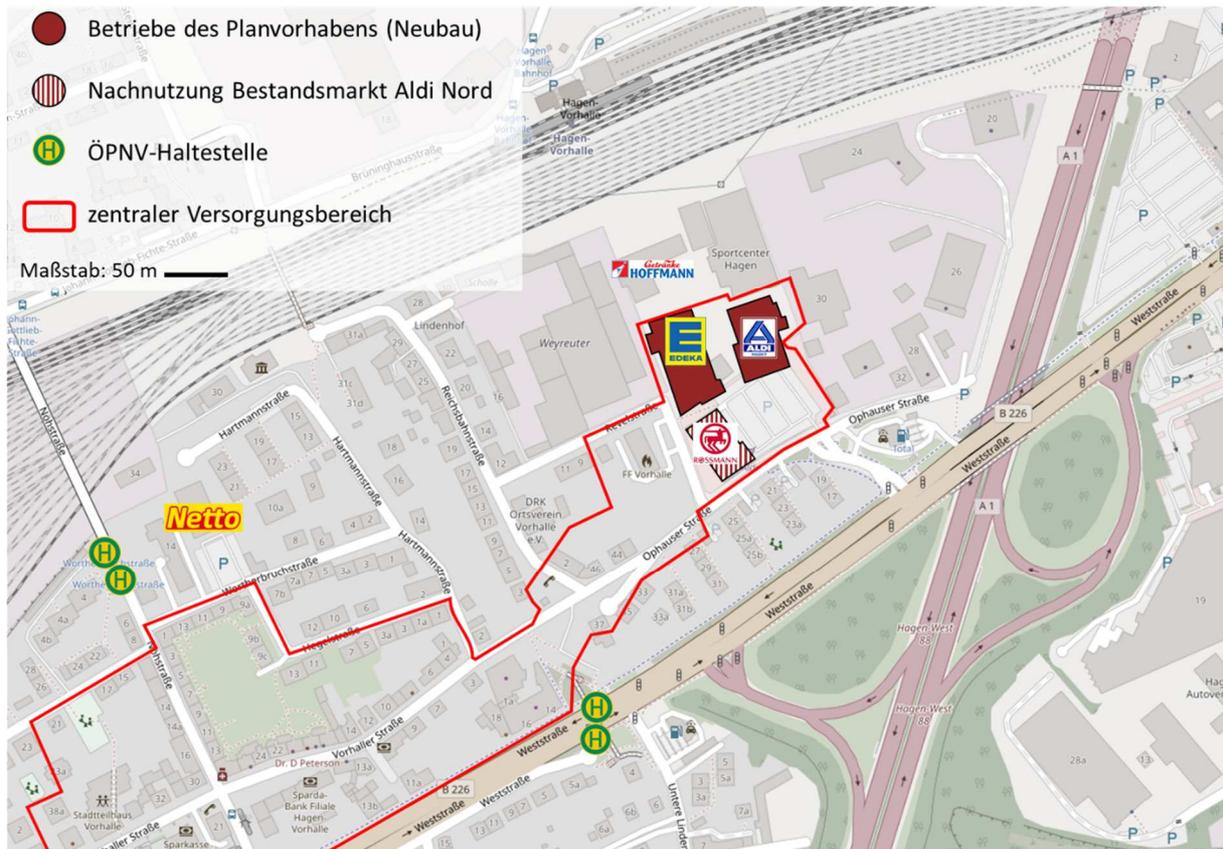
- Verlagerung/Erweiterung des Aldi Nord-Marktes auf 1.220 m² GVKF (+ 420 m² GVKF);
- Neuansiedlung eines Edeka-Marktes mit 1.590 m² GVKF (zzgl. Bäckerei mit 30 m² GVKF und 41 m² Café-Bereich);
- Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (Rossmann) mit 720 m² GVKF (Aldi Nord-Bestandsmarkt).

Der Drogeriefachmarkt wird dabei den Großteil der Verkaufsfläche des Aldi Nord-Bestandsmarktes nachnutzen. Auf der verbleibenden Verkaufsfläche des Aldi Nord-Bestandsmarktes ist darüber hinaus die Ansiedlung eines Fachmarktes mit nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und/oder einer Gastronomie/eines Dienstleisters geplant.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Hagener Nordwesten innerhalb des Stadtteils Vorhalle an der Ophauser Straße 36 innerhalb der Abgrenzungen des Zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Vorhalle. Der zu betrachtende Standort wird sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung von Gewerbe umschlossen. Der Bereich nördlich des Vorhabenstandortes ist durch einen Getränkemarkt und eine in Ost-West-Richtung verlaufende Bahntrasse, welche eine städtebauliche Barriere darstellt, geprägt. In südlicher Richtung verläuft die Ophauser Straße mit anschließender Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB Abgrenzung: EHK Hagen 2015.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist über die Ophauser Straße gegeben. Über diese besteht unmittelbarer Anschluss an die Weststraße (B 226) sowie die A5. Die Anbindung an umliegende Wohngebiete ist zudem über diverse Nebenstraßen gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist über den Bushaltepunkt „Hartmannstraße“ gegeben, welche sich in rd. 300 m fußläufiger Entfernung südwestlich des Vorhabenstandortes befindet. Hier verkehren in regelmäßigen Abständen Busse der Linien 521, 541 und 591.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten und Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %¹². In diesem Bereich liegt auch der Anteil des vorliegenden Vorhabens. Für den geplanten Rossmann-Drogeriefachmarkt wird ein Verkaufsflächen-Anteil im Sortiment Drogeriewaren von rd. 60 % zu Grunde gelegt¹³.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF Bestand/ Planung in %*	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF Veränderung in m ²
Aldi Nord-Markt				
Nahrungs- und Genussmittel	84	672	1.025	+ 353
Drogeriewaren	7	56	85	+ 29
sonstige Sortimente (v. a. Aktionswaren)	9	72	110	+ 38
Gesamt	100	800	1.220	+ 420
Edeka-Markt				
Nahrungs- und Genussmittel	84	<i>im Bestand nicht vorhanden</i>	1.336	+ 1.336
Drogeriewaren	8		127	+ 127
sonstige Sortimente	8		127	+ 127
Gesamt	100		1.590	+ 1.590
Bäckerei (im Edeka)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	<i>im Bestand nicht vorhanden</i>	30	+ 30
<i>Café-Bereich</i>	-		43	+ 43

(Fortsetzung Tabelle nächste Seite)

¹² Auf Basis vielzähliger laufender Erhebungsergebnisse vergleichbarer Lebensmittelmärkte.

¹³ Auf Basis eines durch den Auftraggeber übermittelten Verkaufsflächenprogramms für den Rossmann-Markt sowie vielzähliger laufender Erhebungsergebnisse vergleichbarer Rossmann-Drogeriefachmärkte.

Fortsetzung Tabelle 1

Rossmann-Drogeriefachmarkt				
Nahrungs- und Genussmittel	15	<i>im Bestand nicht vorhanden</i>	108	+ 108
Drogeriewaren	60		432	+ 432
sonstige Sortimente	25		180	+ 180
Gesamt	100		720	+ 720
Gesamtverkaufsfläche (zzgl. Café-Bereich 43 m ²)		800	3.560	+ 2.760

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019 sowie Angaben des Vorhabenträgers; * Werte auf 1 % gerundet.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 3.560 m² zzgl. 41 m² Café-Bereich (+ 2.760 m² VKF). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt mit 2.499 m² projiziert (+ 1.827 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 644 m² erreicht (+ 588 m² VKF).

Die sonstigen Sortimente werden auf 417 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 345 m² VKF). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, die zum Teil auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Tiernahrung sowie Zeitungen und Zeitschriften umfassen.

4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Makrostandort

„Die Stadt Hagen übernimmt als Oberzentrum die Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung sowie des zugehörigen Verflechtungsbereiches mit Gütern des periodischen und des aperiodischen Bedarfs sowie verschiedenen (zentralörtlichen) Dienstleistungen. Im engeren Verflechtungsbereich leben ca. 466.600 Einwohner [...].

In näherer Umgebung zu Hagen sind die Oberzentren Dortmund und Wuppertal sowie die Mittelzentren Witten, Wetter (Ruhr), Herdecke, Iserlohn, Gevelsberg und Ennepetal als wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte zu nennen. Im Süden schließen die Grundzentren Breckerfeld, Schalksmühle, Nachrodt-Wiblingwerde an die Siedlungsbereiche der Stadt Hagen an.

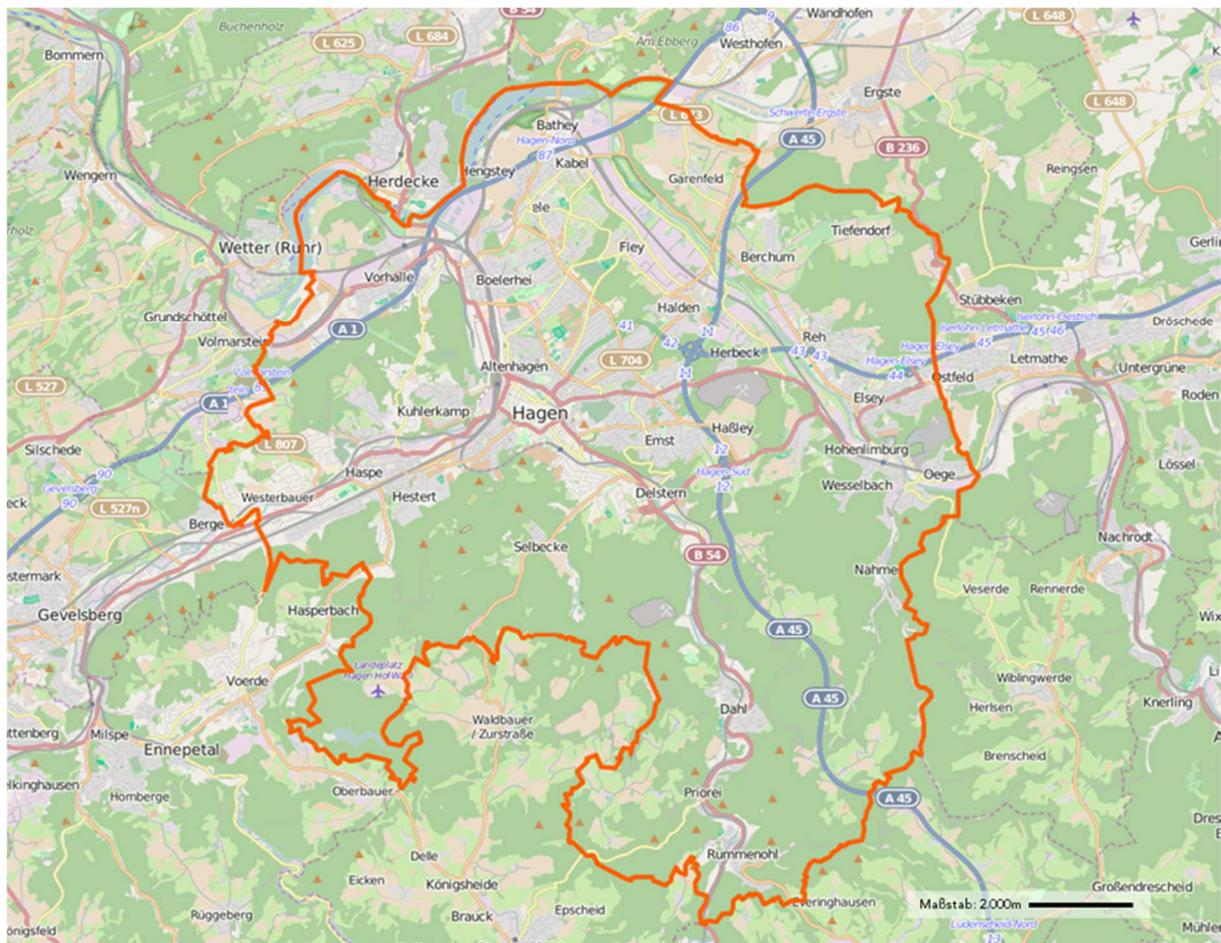
An das überregionale Straßennetz ist Hagen über die Autobahnen A 1 sowie die A 45 hervorragend angebunden, die das Stadtgebiet im Norden und Osten passieren. Die A 46 durchquert den Stadtteil Hohenlimburg in östlicher Ausrichtung. Die ebenfalls viel frequentierten Bundesstraßen 7, 54 und 226 verbinden die Stadt Hagen mit dem überregionalen Verkehrsnetz.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Hagen an das schienengebundene Netz der Bahn ist zudem als sehr gut zu bewerten. Hagen ist überregionaler ICE- und IC Haltepunkt. Vom Hauptbahnhof Hagen bestehen zudem regelmäßige RE-Anbindungen in die nähere und weitere Region, einschließlich Dortmund, Siegen und Düsseldorf. Darüber hinaus liegt ein dichtes Netz an Stadt und Regionalbuslinien vor.

Die Stadt Hagen ist einerseits durch einen kompakten städtischen Siedlungskörper (Bezirke Hagen-Mitte, Hagen-Nord, Hagen-Haspe) und andererseits stärker ländlich geprägte Siedlungsbereiche im Süden der Stadt geprägt (Stadtbezirk Eilpe / Dahl). Der separat gelegene Stadtbezirk Hohenlimburg im Osten des Stadtgebietes ist als eigenständiger Siedlungsbereich einzuordnen.

(Cima 2015, S. 12).

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Hagen



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

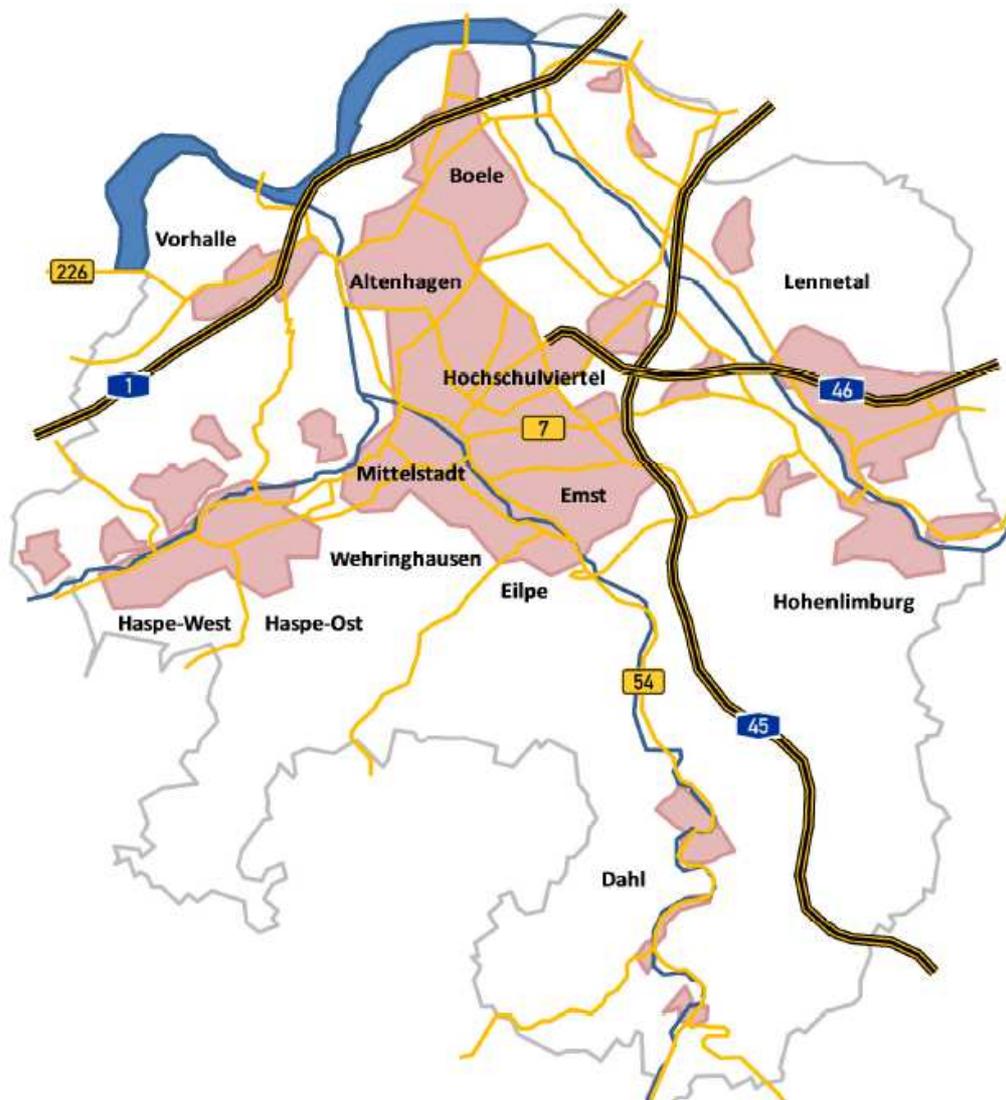
Die Stadt Hagen teilt sich in fünf Stadtbezirke, die sich wiederum in 13 statistische Bezirke unterteilen (s. Abbildung 3 und Tabelle 2). Den größten Bevölkerungsanteil weisen die statistischen Bezirke Boele mit 14,3 % und Hohenlimburg mit 12,5 % auf. Der Planvorhabenstandort ist im statistischen Bezirk Hagen-Vorhalle verortet, welcher 5,3 % der gesamtstädtischen Bevölkerung aufweist.

Die Bevölkerung stellt sich unterteilt nach statistischen Bezirken wie folgt dar:

Tabelle 2 Den fünf Stadtbezirken werden weiterhin 39 Wohnbezirke zugeordnet. Insgesamt leben 195.182 Einwohner in Hagen (Stand 31.12.2017¹⁴).

¹⁴ Quelle: Stadt Hagen (2018): Statistisches Jahrbuch.

Abbildung 3: Abgrenzung der statistischen Bezirke in Hagen



Quelle: Cima 2015, S.13.

Den größten Bevölkerungsanteil weisen die statistischen Bezirke Boele mit 14,3 % und Hohenlimburg mit 12,5 % auf. Der Planvorhabenstandort ist im statistischen Bezirk Hagen-Vorhalle verortet, welcher 5,3 % der gesamtstädtischen Bevölkerung aufweist.

Die Bevölkerung stellt sich unterteilt nach statistischen Bezirken wie folgt dar:

Tabelle 2: Bevölkerung in Hagen nach statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %*
Boele	27.836	14,3
Hohenlimburg	24.330	12,5
Mittelstadt	21.775	11,2
Altenhagen	18.398	9,4
Haspe-Ost	17.981	9,2
Wehringhausen	16.348	8,4
Haspe-West	13.027	6,7
Hochschulviertel	12.409	6,4
Eilpe	11.840	6,1
Emst	10.852	5,6
Vorhalle	10.256	5,3
Lennetal	5.117	2,6
Dahl	5.013	2,6
Gesamt	195.182	100

Quelle: Stadt Hagen, Statistisches Jahrbuch 2018 (Bevölkerung am 31.12.2017).

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die Stadt Hagen wird gemäß Bevölkerungsprognose von IT.NRW eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis Ende 2023 wird die Bevölkerung absehbar um rd. 0,8 % abnehmen.

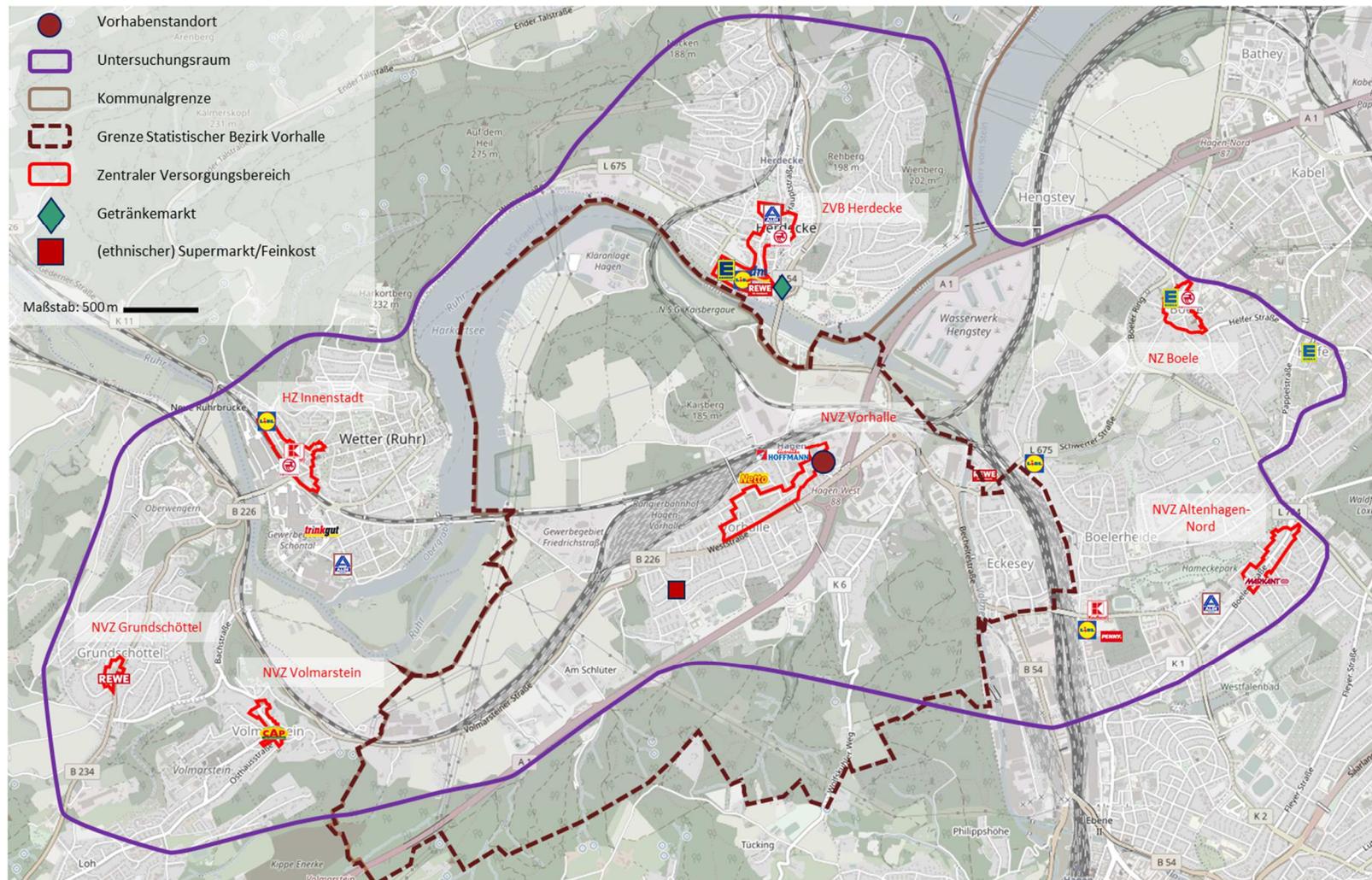
Für die weiteren Städte im Untersuchungsraum werden die folgenden Entwicklungen prognostiziert: „minus“ rd. 1,7 % in Wetter (Ruhr) und „minus“ rd. 4,0 % in Herdecke. Für den Untersuchungsraum insgesamt ergibt sich eine Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 1,6 %.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1)

Abbildung 4: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Hagen 2015; EHK Wetter (Ruhr) (GMA 2017); Einzelhandelsgutachten Herdecke (BBE 2006); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 04/2019.

Der Untersuchungsraum umfasst die Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Hagen-Vorhalle, anteilig die Hagener statistischen Bezirke Altenhagen und Boele sowie den Kernort der Stadt Herdecke, den Kernort der Stadt Wetter (Ruhr) (Alt-Wetter) und anteilig die zum Stadtteil Volmarstein (Wetter) gehörenden Ortschaften Volmarstein und Grundschtötel.

Im Norden limitieren umfangreiche Angebotsstrukturen im Kernort Herdecke eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes.

Im Westen schließt der Untersuchungsraum den ZVB HZ Innenstadt in Wetter (Ruhr) und die beiden Nahversorgungszentren Grundschtötel und Volmarstein mit ein. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist insbesondere durch die im Kernort Wetter (Ruhr) vorhandenen Angebotsstrukturen sowie die Angebotsstrukturen in Volmarstein und Grundschtötel nicht gegeben. Im Süden verhindern die A1 als städtebauliche Barriere und zunehmende Raum-Zeit-Distanzen eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes. Im Osten schließt der Untersuchungsraum die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen NZ Boele und NVZ Altenhagen-Nord sowie den Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) an der Fröberstraße mit ein. Die Lebensmittelvollsortimenter sowie der Drogeriefachmarkt¹⁵ im NZ Boele wirken limitierend auf die Ausweitung des Untersuchungsraumes. Im Südosten reicht der Untersuchungsraum bis auf Höhe der Straßen Boeler Weg/Zur Heide/Bürgerstraße. Hier begrenzen insbesondere die Angebotsstrukturen rund um das SB-Warenhaus an der Freiligrathstraße sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes.

Insgesamt befinden sich sieben zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (NVZ Vorhalle, NVZ Altenhagen-Nord, NZ Boele, ZVB HZ Innenstadt Herdecke, HZ Innenstadt Wetter (Ruhr), NVZ Grundschtötel, NVZ Volmarstein) im Untersuchungsgebiet. Der ZVB HZ Innenstadt stellt mit einer Fahrtdistanz von rd. 2,6 km den nächstgelegenen ZVB zum Vorhabenstandort dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen, insbesondere angesichts der räumlichen Nähe zum Autobahnanschluss Hagen-West, zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

¹⁵ Der Rossmann im statistischen Bezirk Boele ist im Hinblick auf seine Verkaufsflächenausstattung nicht als strukturprägend im Sinne der Untersuchungsmethodik anzusehen (s. Kapitel 2). Dieser hält dennoch das wesentliche Kernsortiment des bundesweit bekannten Betreibers Rossmann vor und weist demnach eine Versorgungsbedeutung im Sortiment Drogeriewaren auf. Angesichts dieser Bedeutung erfolgt eine Darstellung und Würdigung im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Diesbezüglich sind Stadt + Handel keine Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum bzw. in Hagen-Vorhalle

Nahrungs- und Genussmittel

Hagen-Vorhalle

Im statistischen Bezirk Vorhalle sind mit Netto, Aldi Nord (Planvorhaben), einem ethnischen Lebensmittelmarkt und einem Getränkemarkt insgesamt vier strukturprägende Anbieter angesiedelt (s. Abbildung 4 in Kapitel 4.2).

Der Stadtteil Hagen-Vorhalle, in welchem der Vorhabenstandort verortet ist, weist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,33 m² VKF NuG/EW auf. Hierbei ist zudem anzumerken, dass sich mit dem Rewe-Markt an der Schwerter Straße ein Lebensmittelvollsortimenter unmittelbar im Grenzbereich zwischen den Stadtteilen Vorhalle und Boele verortet ist. Dieser übernimmt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für den westlichen Bereich des Stadtteils Boele. Für den Großteil der Bevölkerung im Vorhaller Norden und Süden spielt dieser aus nahversorgungstechnischer Sicht aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet und der hiermit verbundenen Autokundenorientierung nur eine untergeordnete Rolle. Folglich stellt sich die Verkaufsflächenausstattung in Hagen-Vorhalle tendenziell noch unterdurchschnittlicher dar.

Gemäß des EHK Hagen 2015 übernimmt der ZVB NVZ Vorhalle eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Vorhalle (vgl. Cima 2015, S. 98). Mit dem vorhandenen Aldi Nord-Markt kann hinsichtlich der aktuellen Angebotsstruktur im ZVB NVZ Vorhalle diese Versorgungsfunktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gegenwärtig nicht vollumfänglich gewährleistet werden. Hierfür fehlt ein Lebensmittelvollsortimenter, der für eine qualitative Optimierung des Angebots sorgen würde.

Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), neun (klassische) Lebensmittelsupermärkte (inkl. einem zugehörigen Getränkemarkt), ein Verbrauchermarkt sowie ein SB-Warenhaus verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei Getränkemärkte arrondiert. Insgesamt befinden sich 11 der 23 strukturprägenden Anbieter (inkl. Getränkemärkte) (inkl. Planvorhaben) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit Aldi Nord (4 x inkl. Planvorhaben), Lidl (4 x), Penny (1 x) und Netto (1 x) sind die vier größten bundesweit agierenden Betreiber im Segment Lebensmittel-Discount im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m² und rd. 1.400 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 850 m².

Mit drei REWE-Märkten (inkl. zugehörigem Getränkemarkt), drei Edeka-Märkten, einem Markt, einem Cap-Markt und einem ethnischen Lebensmittelmarkt sind neun Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen von rd. 400 bis 1.900 m² vertreten. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.100 m².

Weiterhin befinden sich ein Verbrauchermarkt (Kaufland) und ein SB-Warenhaus (Kaufland) im Untersuchungsraum, welche ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offerieren.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell mit rd. 0,49 m² VKF NuG/EW als leicht überdurchschnittlich einzustufen¹⁶. Insbesondere im vollsortimentierten Bereich (SM, VM, SB-W) ist hierbei eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen (rd. 0,33 m² VKF NuG/EW). Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Wert insbesondere angesichts des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (Lage des SB-Warenhauses und des Verbrauchermarktes am Rand des Untersuchungsraumes) zu relativieren ist. Die vorgenannten Standorte weisen eine hohe Strahlkraft auf, womit ihr jeweiliges Einzugsgebiet deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht.

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

¹⁶ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Hagen	NVZ Vorhalle*	1.000	5,4
	NVZ Altenhagen-Nord	500	2,1
	NZ Boele	1.100	5,5
	sonstige Lagen Vorhalle	3.100	12,0
	sonstige Lagen**	8.800	47,6
Wetter	HZ Innenstadt Wetter	3.700	20,0
	NVZ Grundschtötel	1.000	3,8
	NVZ Volmarstein	500	1,6
	sonstige Lagen**	1.700	6,8
Herdecke	IZ Herdecke	5.200	28,2
	sonstige Lagen**	1.000	1,5
Gesamt***		27.400	134,4

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2018); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Bestandsmarkt Aldi Nord;
 ** nur strukturprägende Anbieter;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist zu konstatieren, dass sich die Angebotsschwerpunkte in Hagen auf Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche konzentrieren. Hier ist insbesondere das SB-Warenhaus an der Freiligrathstraße zu nennen, welches an einem verkehrsgünstigen Standort im Süden des Untersuchungsraums verortet ist. In Wetter (Ruhr) und Herdecke sind grundsätzlich Angebotsschwerpunkte in den zentralen Versorgungsbereichen festzustellen. Das in Bezug auf die Verkaufsfläche größte Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches wird dabei im HZ Innenstadt Wetter und im IZ Herdecke offeriert.

Drogeriewaren

Hagen-Vorhalle

In Hagen Vorhalle ist – aufgrund des Fehlens eines Drogeriefachmarktes – aktuell kein nennenswertes Angebot im Sortiment Drogeriewaren gegeben. Der Bedarf wird aktuell lediglich im Randsortiment der Lebensmittelmärkte offeriert, welches angesichts des unterdurchschnittlichen Besatzes (s. Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) ebenfalls als eingeschränkt zu bewerten ist.

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kann die Versorgungsfunktion des ZVB NVZ Vorhalle perspektivisch deutlich optimiert werden, sodass das Nahversorgungszentrum eine vollumfängliche Versorgung der Bevölkerung in Hagen-Vorhalle gewährleisten könnte.

Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum wird das Sortiment Drogeriewaren insgesamt in drei strukturprägenden Drogeriefachmärkten (2x Rossmann, 1x dm) sowie auf einer umfassenden Verkaufsfläche im Randsortiment der beiden Kaufland-Märkte offeriert. Das Angebot wird durch die Randsortimente im Lebensmitteleinzelhandel (insb. in Lebensmittelvollsortimentern) arrondiert. Im NZ Boele ist ein weiterer Rossmann-Drogeriefachmarkt angesiedelt, welcher angesichts seiner geringen Verkaufsfläche nicht als strukturprägend einzustufen ist, jedoch das wesentliche Kernsortiment des Betreibers Rossmann vorhält.

Alle Drogeriefachmärkte sowie der Kaufland-Markt in Wetter (Ruhr) sind in zentralen Versorgungsreichen verortet (ZVB NZ Boele, HZ Innenstadt Wetter (Ruhr) und IZ Herdecke). Lediglich der Kaufland-Markt in Hagen ist außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz Drogeriewaren im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Hagen	NVZ Vorhalle*	< 100	0,4
	NVZ Alenhagen-Nord	< 100	0,1
	NZ Boele	300	1,5
	sonstige Lagen Vorhalle	200	0,7
	sonstige Lagen**	700	4,2
Wetter	HZ Innenstadt Wetter	700	4,2
	NVZ Grundschoettel	100	0,4
	NVZ Volmarstein	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen**	100	0,4
Herdecke	IZ Herdecke	1.300	7,5
	sonstige Lagen**	***	***
Gesamt****		3.600	19,7

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2018); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Bestandsmarkt Aldi Nord;
 ** nur strukturprägende Anbieter;
 *** empirisch nicht valide darstellbar oder keine relevanten Strukturen vorhanden;
 **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der Großteil des Angebots im Sortiment Drogeriewaren ist im Innenstadtzentrum Herdecke sowie in den sonstigen Lagen in Hagen (hier insb. Randsortiment im Kaufland) verortet. Ein weiterer Angebotschwerpunkt ist im Innenstadtzentrum Wetter (Ruhr) festzustellen. Die übrigen Lagen im Untersuchungsraum (insb. Hagen-Vorhalle) werden im Sortiment Drogeriewaren bislang nur über die Randsortimente der ansässigen Lebensmittelmärkte mitversorgt.

4.4 Nachfrageanalyse

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 99 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial für den Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 134,3 Mio. Euro/Jahr und im Sortiment Drogeriewaren von rd. 17,6 Mio. Euro/Jahr.

Der statistische Bezirk Hagen-Vorhalle weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 90 (IfH 2019) auf und liegt folglich deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl Vorhalles (vgl. Stadt Hagen 2018) ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial für den statistischen Bezirk Vorhalle im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 22,9 Mio. Euro/Jahr und im Sortiment Drogeriewaren von rd. 2,9 Mio. Euro/Jahr.

Bezüglich der ausgewiesenen Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren ist zu erwähnen, dass diese nur die für Drogeriefachmärkte tatsächlich bindungsfähige Kaufkraft enthält. Eine Berücksichtigung der Kaufkraft für pharmazeutische, medizinische Artikel (rezeptpflichtig und freiverkäuflich), welche üblicherweise in Apotheken angeboten werden, erfolgte nicht.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune/Bezirk	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Hagen-Vorhalle	10.256	22,9	2,9
Hagen (Teilbereich)**	19.543	45,4	5,8
Wetter (Teilbereich)	15.902	40,4	5,4
Herdecke (Teilbereich)	9.431	25,6	3,5
Gesamt*	55.132	134,3	17,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln (2019); Einwohnerzahlen: GfK 2019, Stadt Hagen 2018 (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

** ohne Hagen-Vorhalle.

Hagen-Vorhalle

Die Zentralität¹⁷ in Hagen-Vorhalle beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 76 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 38. Es lässt sich folglich derzeit eine deutliche Unterversorgung

¹⁷ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

des Stadtteils feststellen, die zu relevanten Kaufkraftabflüssen in die benachbarten statistischen Bezirke Hagens sowie im Sortiment Drogeriewaren insbesondere auch in die Nachbarstädte Herdecke und Wetter (Ruhr) führt.

Hierbei ist erneut auf die Lage des Rewe-Marktes an der Schwerter Straße im Grenzbereich der statistischen Bezirke Vorhalle und Boele hinzuweisen (s. Kapitel 4.3). Aufgrund dieser Lage und der hiermit verbundenen untergeordneten Versorgungsfunktion für große Teile Vorhalles stellt sich die für Vorhalle dargestellten Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tendenziell noch geringer dar.

Untersuchungsraum

Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 110 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 122 (jeweils unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche außerhalb von Hagen-Vorhalle). Diese Zentralitätswerte im Untersuchungsraum begründen sich insbesondere auch aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes. So umfasst der Untersuchungsraum unter anderem die Innenstadtzentren von Wetter (Ruhr) und Herdecke, jedoch nicht das gesamte jeweilige Stadtgebiet für welches diese zentralen Versorgungsbereiche die Versorgungsfunktion übernehmen. Des Weiteren befindet sich ein SB-Warenhaus in Randlage des Untersuchungsraumes, welches ein deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehendes Einzugsgebiet aufweist.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

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

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. „minus“ 1,6 % zu rechnen¹⁸.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** und im Sortiment **Drogeriewaren** von + rd. 3,5 % ableiten.

¹⁸ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** um + rd. 1,7 % bzw. rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 136,7 Mio. Euro und im Sortiment **Drogeriewaren** ebenfalls um + rd. 1,7 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 17,9 Mio. Euro.

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

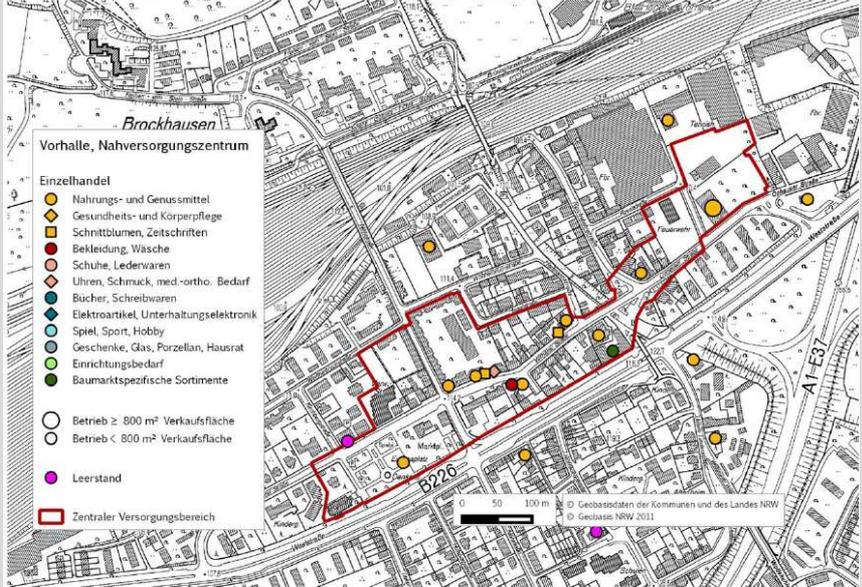
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Einzelhandelskonzept Hagen 2015 (Cima 2015), das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wetter (Ruhr) (GMA 2017) und das Einzelhandelskonzept für die Stadt Herdecke¹⁹ (BBE 2006), sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁹ Im EHK Herdecke 2005 wurde keine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum vorgenommen (BBE 2005, S. 57). Im Rahmen der im April 2019 durchgeführten Bestandserhebung erfolgte deshalb eine erneute Abgrenzung des ZVB IZ Herdecke anhand des aktuellen Einzelhandelsbesatzes.

Tabelle 6: Zentrensteckbrief ZVB NVZ Vorhalle

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hagen-Vorhalle	
Lage	
Verortung	Statistischer Bezirk Vorhalle
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum Vorhalle verläuft entlang der Vorhaller Straße und Ophauer Straße bis auf Höhe der Grundstücksflächen der evangelischen Kirchengemeinde im Westen der Vorhaller Straße und im Osten bis auf Höhe des Standortbereiches des Aldi Nord Lebensmitteldiscounters an der Ophauer Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist durch Warenangebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe*	Aldi Nord
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B226 (Weststraße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Wortherbruchstraße“ und „Hartmannstraße“. Der Bahnhofsteilpunkt „Hagen-Vorhalle“ nördlich des ZVB bindet diesen an das regionale Schienennetz an.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz ist entlang der Ophauer Straße festzustellen.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Hagen 2015 (Cima 2015), S.100</p>

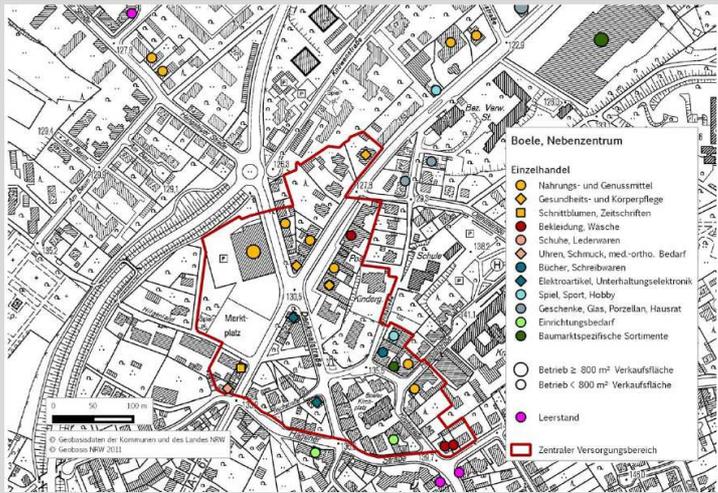
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hagen 2015 (Cima 2015, S. 98 - 100).

Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVZ Altenhagen Nord

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Altenhagen-Nord	
Lage	
Verortung	Statistischer Bezirk Altenhagen
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Boeler Straße von der Einmündung der Ginsterheide bis zum Mündungsbereich Boeler Straße/Loxbaumstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe*	Markant
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Feitstraße und Alexanderstraße, sowie über die Boeler Straße und einige Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Bushaltestpunkte „Loxbaum“ und „Ginsterheide“ binden den ZVB an das ÖPNV-Netz an.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist entlang der Boeler Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<p>Quelle: EHK Hagen 2015 (Cima 2015), S.91</p>

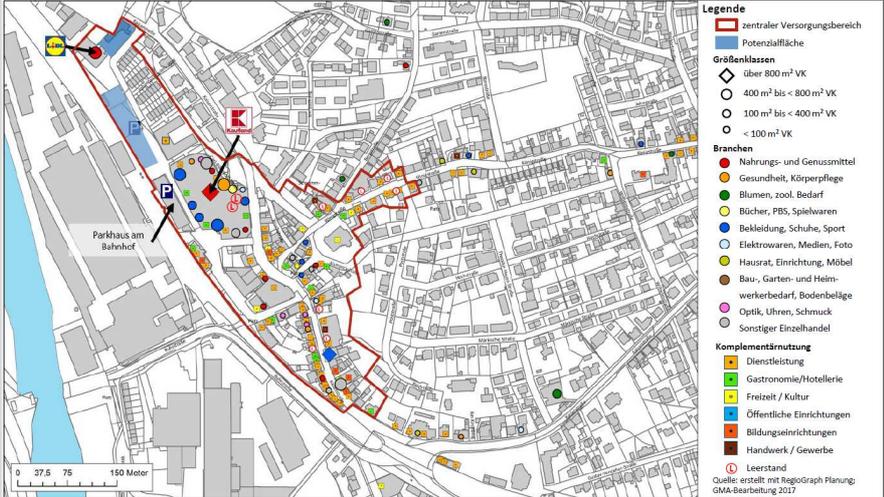
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hagen 2015 (Cima 2015, S. 90 - 91)

Tabelle 8: Steckbrief NZ Boele

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Boele	
Lage	
Verortung	Statistischer Bezirk Boele
Ausdehnung	Das NZ erstreckt sich entlang der Schwerter Straße in Ost-West-Richtung, der Denkmalstraße in südlicher und der Dortmunder Straße in nördlicher Richtung. Der Standortbereich des Edeka-Marktes und die Grundstücksareale des Marktplatzes stellen die Grenzen des Zentralen Versorgungsbereiches im Westen der Schwerter Straße und im Norden der Dortmunder Straße dar. Die Kirchstraße sowie der Kirchplatz ergänzen den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nebenzentrum ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe*	Edeka, Rossmann (hinsichtlich der VKF-Definition nicht strukturprägend)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr großräumig über die L 704 (Boeler Ring) sowie einige Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Vielzahl von Bushaltepunkten (u.a. „Boele Markt“, „Boele Amtshaus“, „Helfer Straße“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz ist entlang der Kernachse „Schwerter Straße“ festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Hagen 2015 (Cima 2015), S.80</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hagen 2015 (Cima 2015, S.78 - 80)

Tabelle 9: Steckbrief ZVB HZ Innenstadt Wetter (Ruhr)

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	
Lage	
Verortung	Stadtteil Alt-Wetter
Ausdehnung	Das Hauptzentrum erstreckt sich zwischen der Kaiserstraße (Hs.-Nr. 18-105) und der Bahntrasse. In West-Ost-Richtung verläuft die Abgrenzung entlang der Königstraße (Hs.-Nr. 1-50). Geprägt wird der ZVB durch das Ruhrtal-Center in der Carl-Bönhoff-Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Kaufland, Lidl, Rossmann (besondere Bedeutung als Hauptmagnetbetriebe für Funktionsfähigkeit des ZVB)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B226 (Weststraße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltepunkte (u.a. „Bahnhof“, „Kaiserstraße“, „An der Kirche“). Der Bahnhofpunkt „Wetter (Ruhr)“ westlich des ZVB bindet diesen an das regionale Schienennetz an.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Einzelhandelschwerpunkt bilden das Ruhrtal-Center sowie der angrenzende Bereich der Kaiserstraße.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Wetter 2017 (GMA 2017), S.68</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Wetter 2017 (GMA 2017, S.66 – 70).

Tabelle 10: Steckbrief ZVB NVZ Volmarstein (Wetter (Ruhr))

Nahversorgungszentrum Volmarstein	
Lage	
Verortung	Stadtteil Volmarstein
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum Volmarstein liegt im gleichnamigen Stadtteil der Stadt Wetter (Ruhr) und erstreckt sich entlang der Hauptstraße vom Kreuzungsbereich mit der Bachstraße im Norden und des Dorfplatzes im Süden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist vor allem durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Der CAP-Markt stellt einen strukturprägenden Anbieter dar. Das Zentrum weist ergänzend ein Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungen auf.
rel. Magnetbetriebe	CAP-Markt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die B 226 sowie die den Straßenzug Bachstraße/Hauptstraße/Osthausstraße sowie die Von-der-Recke-Straße erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Dorfplatz, Volmarstein“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist entlang der Hauptstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil
Standort-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Wetter 2017 (GMA 2017), S.72</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Wetter 2017 (GMA 2017, S.71f.).

Tabelle 11: Steckbrief ZVB NVZ Grundschtötel (Wetter (Ruhr))

Nahversorgungszentrum Grundschtötel	
Lage	
Verortung	Stadtteil Grundschtötel
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum Grundschtötel verläuft entlang der Grundschtöteler Straße vom Mündungsbereich mit der Steinkampstraße im Süden bis zur Hs.-Nr.- 97 der Grundschtöteler Straße im Norden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist vor allem durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Rewe stellt einen strukturprägenden Anbieter dar. Das Zentrum weist ergänzend ein Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungen auf.
Rel. Magnetbetriebe	Rewe
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die B 226/B 234 sowie mehrere innerörtliche Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar an den ZVB angrenzenden Bushaltestellen „Grundschtötel“ und „Lessingstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist entlang der Grundschtöteler Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
Standort-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Wetter 2017 (GMA 2017), S.74</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Wetter 2017 (GMA 2017, S.73f.).

Tabelle 12: Steckbrief ZVB HZ Innenstadt Herdecke

Zentraler Versorgungsbereich HZ Innenstadt Herdecke	
Lage	
Verortung	Kernstadt Herdecke
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ in Herdecke umfasst das Mühlen Center im Süden und den historisch gewachsenen Stadtkern von der Mühlenstraße im Süden über den Straßenzug Hauptstraße/Stiftsstraße bis zur Einmündung der Sally-Grünewald-Straße im Norden. Im Osten begrenzt die Neue Bachstraße sowie im Westen die Friedenstraße den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist durch Angebote in allen Sortimentsbereichen geprägt. Das Zentrum weist ergänzend ein Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungen auf.
Rel. Magnetbetriebe	E-Center, Rewe, Lidl, Aldi Nord, Rossmann, dm
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die B54 (Hagener Straße) sowie den Straßenzug der L 675 und mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Mühlenstraße“, „Mitte“ und „Rathaus“. Weiterhin liegt nördlich des ZVB der Bahnhofsteilpunkt „Herdecke“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Südliche Einzelhandelsagglomeration sowie Hauptgeschäftsbereich entlang der Stiftsstraße.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet
Standort-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung 04/2019.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach Einzelhandelsgutachten Herdecke 2006 (BBE 2006, S.56-67).

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

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

- Der nächstgelegene weitere zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB HZ Innenstadt Herdecke in rd. 2,6 km nördlicher Entfernung. Der nächstgelegene strukturprägende Lebensmittelanbieter (Netto) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich in rd. 0,6 km nordwestlicher Entfernung vom Vorhabenstandort (in Hagen-Vorhalle). Der nächstgelegene Drogeriefachmarkt ist innerhalb des ZVB HZ Innenstadt Herdecke verortet.

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

- Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), neun (klassische) Lebensmittelsupermärkte (inkl. einem zugehörigen Getränkemarkt), ein Verbrauchermarkt sowie ein SB-Warenhaus verortet. Zusätzlich wird das Angebot durch zwei Getränkemarkte arrondiert.
- Die Zentralität in Hagen-Vorhalle beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 76. Es ist folglich derzeit eine Unterversorgung des statistischen Bezirks Vorhalle festzustellen. Dies wird durch eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 0,33 m² VKF NuG/EW unterstrichen. Insbesondere unter Berücksichtigung der Versorgungssituation im Untersuchungsraum (Zentralität rd. 110) ist eine Unterversorgung in Vorhalle zu konstatieren, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse in nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus Hagen-Vorhalle schließen lässt. Dies ist insbesondere bei der städtebaulichen Einordnung der vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen zu berücksichtigen.
- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2023 mit einem Anstieg des relevanten Kaufkraftvolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 1,7 % bzw. rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 136,7 Mio. Euro zu rechnen (aufgrund der positiven Entwicklung der sortimentsbezogenen Kaufkraft pro Kopf).
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 11 der 23 strukturprägenden Anbieter (ohne Planvorhaben) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmittelvollsortimenter und -discounter im Untersuchungsraum ergeben werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen typischen Kopplungsstandort für Nahversorgungszentren handelt, der keine über die Nahversorgung hinausgehende Strahlkraft ausbilden wird. Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich der Einkaufsorientierung der Bevölkerung außerhalb Vorhalles sind folglich nicht zu erwarten. Vielmehr ist mit Kaufkraft-rückbindungen (insb. im vollsortimentierten Segment) und Umsatzumverteilungen für den Netto-Markt in Vorhalle zu rechnen.

Sortiment Drogeriewaren

- Im Untersuchungsraum sind drei strukturprägende Drogeriemärkte und zwei Vollsortimenter mit strukturprägendem Randsortiment (Kaufland-SB-Warenhaus und -Verbrauchermarkt) verortet. Arrondiert wird das Angebot durch die Rand- und Nebensortimente der weiteren Lebensmitteleinzelhändler. Insbesondere im Hagerer Stadtgebiet gibt es derzeit im Untersuchungsraum ein unzureichendes Angebot an Drogeriefachmärkten (Rossmann in NZ Boele).
- Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortiment Drogeriewaren rd. 122. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die innerhalb des Untersuchungsraumes verorteten Innenstadtzentren in Herdecke und Wetter (Ruhr) eine über den Untersuchungsraum hinausgehende Versorgungsfunktion aufweisen. Ferner befindet sich in Randlage des Untersuchungsraumes ein SB-Warenhaus, welches ebenfalls ein weit über diesen hinausgehendes Einzugsgebiet aufweist.
- In Vorhalle kann mit dem vorhandenen Aldi Nord- und Netto-Markt gegenwärtig keine hinreichende Nahversorgung im Sortiment Drogeriewaren erfüllt werden (Angebot lediglich im Randsortiment gegeben). Dies wird durch eine Zentralität von rd. 38 in diesem Sortiment verdeutlicht. Es ist folglich auch im Sortiment Drogeriewaren mit deutlichen Kaufkraftabflüssen aus Vorhalle zu rechnen. Dies ist bei der städtebaulichen Einordnung der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen zu berücksichtigen.
- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2023 mit einem Anstieg des relevanten Kaufkraftvolumens im Sortiment Drogeriewaren um rd. 1,7 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 17,9 Mio. Euro zu rechnen (aufgrund des Einwohnerrückgangs und der positiven Entwicklung der sortimentsbezogenen Kaufkraft pro Kopf).
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** im Sortiment Drogeriewaren ist relevant: alle strukturprägenden Drogeriefachmärkte sowie der strukturelevante Kaufland-Verbrauchermarkt befinden sich innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Das strukturelevante SB-Warenhaus (Kaufland) befindet sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die systemgleichen bzw. systemeigenen Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum ergeben werden. Eine wesentliche Neuausrichtung der Einkaufsorientierung der Bevölkerung von außerhalb Hagen-Vorhalle ist für Wetter und Herdecke (eigene adäquate Versorgung) nicht zu erwarten. Vielmehr ist mit nennenswerten Kaufkraftrückbindungen für Hagen-Vorhalle zu rechnen.

5 Marktposition des Planvorhabens

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

5.1 Einzugsgebiet

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

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

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des durch das Planvorhaben entstehenden Kopplungsstandortes im Vergleich zu Alternativstandorten (u.a. Branchenmix, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld (hier insbesondere das „Fehlen“ eines Drogeriefachmarktes in Hagen-Vorhalle);
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum (insb. Wegebeziehungen nach Wetter (Ruhr), Herdecke sowie die weiteren Bereiche Hagens);
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;

Zone 1 des Einzugsgebietes des Planvorhabens umfasst die Siedlungsbereiche des statistischen Bezirkes Vorhalle nordwestlich der A1, die südwestlich der A1 verorteten, zusammenhängenden Wohnsiedlungen entlang des Wolfskühler Weges sowie das Gewerbegebiet, welches zwischen der A1 und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahntrasse verortet ist. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Süden und Westen ist durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Norden wird durch das attraktive Einzelhandelsangebot in Herdecke limitiert. Hier sind im Bereich des Mühlen Center mit zwei Lebensmittelvollsortimentern (Edeka, Rewe), einem Lebensmitteldiscounter (Lidl) und einem Drogeriefachmarkt (dm) umfangreiche Angebotsstrukturen verortet, die hinsichtlich ihres qualitativen und quantitativen Angebots in nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine höhere Attraktivität als das Planvorhaben aufweisen, womit eine Umorientierung der Herdecker Bevölkerung hinsichtlich ihres Einkaufsverhaltens aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu

erwarten ist. In Richtung Norden und Osten limitieren zunehmende Wettbewerbsstrukturen in Herdecke und Eckesey eine weitere Ausdehnung der Zone 1 des Einzugsgebiets. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

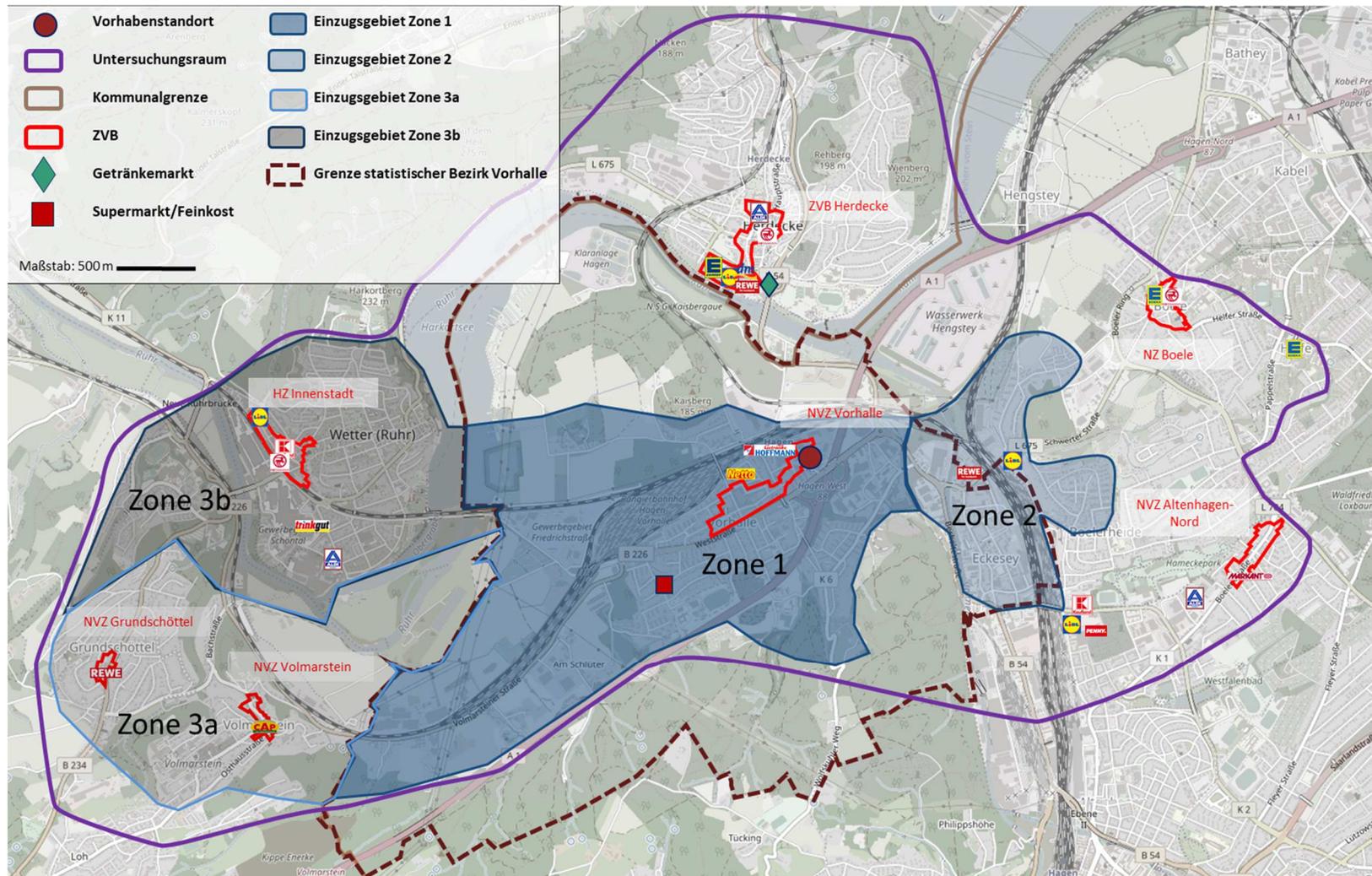
Zone 2 des Einzugsgebietes umfasst den Wohnbezirk Eckesey Nord sowie die östlich der Bahngleise verorteten Wohnsiedlungen zwischen Schwerter Straße, Grimmestraße und Fritz-Reuter-Straße. Des Weiteren umfasst Zone 2 die sich nördlich der Schwerter Straße erstreckende Siedlungszunge bis auf Höhe des Friedhofs Boele. Grundsätzlich konkurriert das Planvorhaben hier mit den Wettbewerbsstrukturen im NZ Boele (Edeka, Rossmann), an der Freiligrathstraße (Kaufland, Penny, Lidl) sowie den beiden an der Schwerter Straße verorteten Lebensmittelmärkten Rewe und Lidl. Angesichts der zu erwartenden Attraktivität des Planvorhabens, insbesondere durch die Kopplungseffekte mit dem Drogeriemarkt, ist hier von einer teilweisen Orientierung der Bevölkerung zum Vorhabenstandort auszugehen. Eine weitere Ausdehnung ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen bzw. umfassender Wettbewerbsstrukturen südlich dieser Zone (SB-Warenhaus, 2x Discounter) nicht gegeben. Aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen ist mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung als in Zone 1 zu rechnen.

Zone 3a des Einzugsgebietes umfasst die zu Wetter (Ruhr) gehörigen Stadtteile Volmarstein und Grundschoettel. Für diese Bereiche stellt Hagen-Vorhalle aufgrund der Anbindung über die B 226 grundsätzlich eine Angebotsalternative dar. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Süden und Westen ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist aufgrund der vorhandenen Angebotsstrukturen und der Raum-Zeit-Distanz mit einer nur geringen Marktdurchdringung zu rechnen.

Zone 3b des Einzugsgebietes umfasst den Kernort Wetter (Ruhr) (Stadtteil Alt-Wetter) sowie die zum Stadtteil Volmarstein gehörige Ortslage Oberwengern. In Alt-Wetter sind insbesondere innerhalb des ZVB HZ Innenstadt Wetter (Ruhr) umfassende Wettbewerbsstrukturen vorhanden (u.a. Kaufland-Verbrauchermarkt, Lidl, Rossmann), die eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes limitieren. Folglich ist nur mit einer marginalen Marktdurchdringung des Planvorhabens in diesem Bereich zu rechnen.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Hagen 2015; EHK Wetter (Ruhr) (GMA 2017); Einzelhandelsgutachten Herdecke (BBE 2006); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 04/2019.

5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt Aldi Nord

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird der Bestandsumsatz des Aldi Nord-Marktes geschätzt.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreiber Aldi Nord beträgt rd. 6.600 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 841 m² ²⁰.

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

Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein marginal unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 99; vgl. IfH 2019).
- Der Stadtteil Hagen-Vorhalle, in welchem sich der Aldi Nord Bestandsmarkt befindet und in welchem er die höchste Marktdurchdringung aufweist (s. Kapitel 5.1), weist ein im Vergleich zum Untersuchungsraum geringeres und unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 90 auf (vgl. IfH 2019). Das heißt die Kaufkraft liegt rd. 10 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des Aldi Nord-Bestandsmarktes herrscht ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 10 % zum Bundesdurchschnitt), was ein Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Aldi Nord in Deutschland erwarten lässt.



Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Hagen-Vorhalle ist mit 0,33 m² VKF NuG/EW derzeit als unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)²¹ einzustufen; Hierbei ist zudem anzumerken, dass sich mit dem Rewe-Markt an der Schwerter Straße ein Lebensmittelvollsortimenter unmittelbar im Grenzbereich zwischen den Stadtteilen Vorhalle und Boele verortet ist. Dieser übernimmt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für den westlichen Bereich des Stadtteils Boele. Für den Großteil der Bevölkerung im Vorhaller Norden und Süden spielt dieser aus nahversorgungstechnischer Sicht aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet und der hiermit verbundenen Autokundenorientierung nur eine untergeordnete Rolle. Folglich stellt sich die Verkaufsflächenausstattung in Hagen-Vorhalle tendenziell noch unterdurchschnittlicher dar.

²⁰ Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018.

²¹ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018.

- Im discountierten Segment ist im Untersuchungsraum mit rd. 0,14 m² VKF NuG/EW eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt festzustellen (Bundesdurchschnitt rd. 0,15 m² VKF NuG/EW¹⁹).

Hagen-Vorhalle verfügt derzeit über eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Diese ist insbesondere auf das Fehlen eines Lebensmittelvollsortimenters zurückzuführen. Im Discountbereich weist Hagen-Vorhalle hingegen eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Angesichts der nur marginal unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattung im Discountbereich ist hier von keiner relevanten Steigerung der Flächenproduktivität des Aldi Nord im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität von Aldi Nord-Märkten auszugehen.



Mikrostandort

- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und eine ÖPNV-Anbindung auf.
- Des Weiteren bestehen Kopplungseffekte mit dem benachbarten Getränkemarkt (Getränke Hofmann). Hier besteht jedoch kein gemeinsamer Zugang über den Parkplatz des Bestandsmarktes, womit diese Kopplungseffekte nur marginal ausfallen.
- Im Vergleich zu den weiteren Angebotsstandorten im Untersuchungsraum verfügt der Standort des Bestandsmarktes über eine vergleichbare Lagegunst (z. Bsp. Aldi Nord in Herdecke) bzw. über deutlich schlechtere Kopplungsvorteile (z. Bsp. Lebensmittelmärkte im HZ Innenstadt Wetter, ZVB Herdecke und am Standort Freiligrathstraße).

Eine gute MIV- und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung entspricht grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der allenfalls marginalen Kopplungsbeziehungen am Standort weist der Standort aus fachgutachterlicher Sicht keine für Aldi Nord-Märkte besonderen Standortvorteile auf, die ein Ansteigen oder Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivität plausibilisieren können.



Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der **Bestandsbetrieb Aldi Nord** eine Flächenproduktivität erzielen wird, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Insbesondere das deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau in Hagen-Vorhalle spricht für diese Annahme. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 6.300 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmittel-discounter angenommen.

5.3 Umsatzprognose Planvorhaben

Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Nord-Marktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Aldi Nord-Marktes kommen. Durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) und eines Drogeriefachmarktes (Rossmann) erfolgt eine zusätzliche Attraktivierung des Standortbereiches. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität für die einzelnen Bestandteile des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 1.827 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und um 588 m² im Sortiment Drogeriewaren. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernden Flächenproduktivitäten berücksichtigt.

Verlagerung/Erweiterung des Aldi Nord-Marktes

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.

Ein höherer Flächenbedarf pro Sortiment hat ein Absinken der Flächenproduktivität zur Folge.



- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Nord-Marktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Insbesondere gegenüber den Wettbewerbsstrukturen in den Zonen 1 und 2 des Einzugsgebiets (s. Kapitel 5.1), welche über keinen aktuellen Ansprüchen genügenden Marktauftritt verfügen (insb. Rewe und Netto in Vorhalle) wird der Aldi Nord-Markt eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Zusätzlich ist mit einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation zu rechnen. Diese Entwicklungen lassen grundsätzlich auf einen Anstieg der Flächenproduktivität des Aldi Nord-Marktes schließen



- Durch das Planvorhaben sind positive Kopplungseffekte im Zuge der Standortgemeinschaft eines Lebensmittelvollsortimenters, Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes zu erwarten.
- Gleichzeitig kommt es durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortiments zu einer Verschärfung des Wettbewerbs in Vorhalle, die sich insbesondere auf die Bestandsmärkte im näheren Umfeld und somit auch auf den Aldi Nord-Markt auswirkt.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist zu erwarten, dass der durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters verschärfte Wettbewerb die Kopplungseffekte des Planvorhabens weitestgehend neutralisiert.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das der **Aldi Nord-Markt** nach der Erweiterung eine Flächenproduktivität aufweisen wird, die leicht unter der des Bestandsmarktes liegen wird (6.100 Euro/m² VKF pro Jahr). **Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes von 6.300 Euro/m² VKF pro Jahr angenommen.**

Neuansiedlungen Edeka und Rossmann

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Edeka-Marktes und des Rossmann-Marktes im realitätsnahen Worst Case prognostiziert.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreiber Edeka beträgt rd. 4.480 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 1.230 m² ²². Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Rossmann beträgt rd. 5.390 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 570 m²;

²² Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018.

Nachfrageseitige Faktoren

- Analog zur Umsatzschätzung für den Aldi Nord-Bestandsmarkt herrscht ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 10 % zum Bundesdurchschnitt).
- Der statistische Bezirk Hagen-Vorhalle verfügt im Sortiment Drogeriewaren über ein begrenztes Kaufkraftpotenzial (insb. angesichts der bereits weitestgehend gebundenen Potenziale im Umfeld), wodurch ein Drogeriefachmarkt insbesondere auf die dort ansässige Bevölkerung ausgerichtet wäre (rd. 10.000 Einwohner).
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Analog zur Umsatzschätzung für den Aldi Nord-Bestandsmarkt herrscht ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 10 % zum Bundesdurchschnitt), welches nicht durch die positive Entwicklung der Nachfragesituation ausgeglichen wird. Ergänzend ist im Sortiment Drogeriewaren von einem begrenzten Kaufkraftpotenzial auszugehen. Somit sind für den Edeka und Rossmann eher unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten zu erwarten.



Angebotsseitige Faktoren

- Wie bereits dargestellt, verfügt der Stadtteil Vorhalle derzeit über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. oben).
- Bei einer Realisierung des Vorhabens würde die Verkaufsflächenausstattung auf rd. 0,50 m² VKF NuG/EW ansteigen und folglich über dem Bundesdurchschnitt liegen. Bei Beachtung der erwähnten Grenzlage des Rewe-Marktes an der Schwerter Straße ist – bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung – rechnerisch eine etwas niedrigere Verkaufsflächenausstattung für die Bevölkerung in Vorhalle zu erwarten.
- Derzeit existiert kein relevantes Angebot im Sortiment Drogeriewaren in Vorhalle. Dieses Sortiment wird bislang nur über die Randsortimente der ansässigen Lebensmittelmärkte gedeckt. Die nächstgelegenen strukturprägenden Drogeriemärkte befinden sich in Herdecke bzw. Alt-Wetter (s. Kapitel 4.2). Folglich würde der Anbieter primär auf Hagen-Vorhalle ausgerichtet sein, da im Umfeld bereits entsprechende Betreiber verortet sind.

Edeka

Eine nach Realisierung des Planvorhabens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel lässt ein Absinken der für den Betreiber Edeka durchschnittlichen Flächenproduktivitäten erwarten.



Rossmann

Das „Fehlen“ eines strukturprägenden Wettbewerbers in Hagen-Vorhalle lässt grundsätzlich eine positive Abweichung von der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Rossmann erwarten. Angesichts des im Umfeld gegebenen Wettbewerbs ist das Angebotsdefizit insbesondere auf Hagen-Vorhalle beschränkt. In der Summe ist aus fachgutachterlicher Sicht in diesem Aspekt von keiner relevanten Abweichung der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Rossmann auszugehen.



Mikrostandort

- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und eine ÖPNV-Anbindung auf.
- Das Planvorhaben stellt einen für moderne Nahversorgungszentren marktgängigen und attraktiven Kopplungsstandort dar.
- Für den Drogeriefachmarkt ist zu berücksichtigen, dass die leistungsstärksten Drogeriefachmärkte i. d. R. in den Innenstadtlagen oder in großen Stadtteil-/Stadtbezirkszentren sowie in Einkaufszentren und attraktiven Fachmarktstandorten verortet sind. Der Mikrostandort weist demnach aus fachgutachterlicher Sicht keine für die Betreiber besonderen Standortvorteile auf, die eine Steigerung oder Minimierung der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Rossmann plausibilisieren können.

Edeka

Für den Edeka ist zu konstatieren, dass die Kopplungseffekte des Planvorhabens zu einer positiven Abweichung der durchschnittlichen Flächenproduktivität führen. Insbesondere im Vergleich zu schwächeren Solitärstandorten ist mit einer höheren Leistungsfähigkeit des Edeka-Marktes zu rechnen.



Rossmann

Der Rossmann profitiert ebenfalls von Kopplungseffekten. Im Vergleich zu den leistungsstärksten Märkten in Innenstadtlagen, Stadtteilzentren oder attraktiven Fachmarktstandorten sind die zu erwartenden steigernden Kopplungseffekte des Planvorhabens zu relativieren. Folglich ist für den Rossmann hinsichtlich der Standortbewertung von keiner relevanten Abweichung der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Rossmann-Drogeriefachmärkten auszugehen.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **Edeka-Markt** nach Ansiedlung eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.100 Euro/m² erreichen wird. **Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante**

eine nur leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.300 Euro/m² VKF angenommen.

Für den **Bäcker**, der gemäß Planvorhaben als Konzessionär im Edeka-Markt integriert ist, wird ein jährlicher Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro p. a. angenommen.

Für den **Rossmann-Drogeriefachmarkt** ist aus oben genannten Gründen ebenfalls eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von 4.900 Euro/m² VKF anzunehmen. **Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine nur leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.100 Euro/m² VKF angenommen.**

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

Tabelle 13: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Bestand		nach Realisierung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Aldi Nord-Markt					
Nahrungs- und Genussmittel	6.300	4,2	6.100 - 6.300	6,3 - 6,5	+ 2,0 - 2,2
Drogeriewaren		0,4		~ 0,5	+ ~ 0,2
sonstige Sortimente (v. a. Aktionswaren)		0,5		~ 0,7	+ ~ 0,2
Aldi Nord gesamt*		5,0		7,4 - 7,7	+ 2,4 - 2,6
Edeka-Markt					
Nahrungs- und Genussmittel	<i>im Bestand nicht vorhanden</i>		4.100 - 4.300	5,5 - 5,7	+ 5,5 - 5,7
Drogeriewaren				~ 0,5	+ ~ 0,5
sonstige Sortimente				~ 0,5	+ ~ 0,5
Edeka gesamt*				6,5 - 6,8	+ 6,5 - 6,8
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	<i>im Bestand nicht vorhanden</i>		-	0,3	+ 0,3

(Fortsetzung Tabelle nächste Seite)

Fortsetzung Tabelle 16

Rossmann-Drogeriefachmarkt					
Nahrungs- und Genussmittel	<i>im Bestand nicht vorhanden</i>	4.900	0,5 - 0,6	+ 0,5 - 0,6	
Drogeriewaren			2,1 - 2,2	+ 2,1 - 2,2	
sonstige Sortimente			~ 0,9	+ ~ 0,9	
Rossmann gesamt*			3,5 - 3,7	+ 3,5 - 3,7	
Gesamt NuG*	4,2	-	12,6 - 13,1	+ 8,3 - 8,8	
Gesamt Drogeriewaren*	0,4	-	3,2 - 3,3	+ 2,8 - 2,9	
Gesamt Sonstige Sortimente*	0,5	-	2,1 - 2,2	+ 1,6 - 1,7	
Planvorhaben*	-	5,0	-	17,8 - 18,5	+ 12,7 - 13,5

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018 und Hahn 2018; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 17,8 - 18,5 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 12,7 - 13,5 Mio. Euro). Rund 12,6 - 13,1 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (rd. + 8,3 - 8,8 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,2 - 3,3 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 2,8 - 2,9 Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 2,1 - 2,2 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 1,6 - 1,7 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen (teilweise nahversorgungsrelevanten) Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

5.4 Abschätzung des Umsatzes/der Umsatzherkunft des Planvorhabens (Marktanteilsmodell)

Die Umsatzherkunft lässt sich über einen flächenproduktivitätsorientierten Ansatz hinaus (s. oben) anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermitteln.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu

bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die Standortrahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt.

Des Weiteren sind wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen von Relevanz

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (Hauptsortimente des Planvorhabens) in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets für das Planvorhaben hergeleitet.

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 14: Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Ende 2023)

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzanteil in %
Zone 1	6.588	15,2	52	8,0	63
Zone 2	4.708	11,1	16	1,8	15
Zone 3a	5.706	15,0	7	1,1	9
Zone 3b	9.002	23,7	4	0,9	8
Gesamt*	26.004	65,0	-	11,9	95
Streuzuffluss i. H. v. 5 % des Zonenumsatzes				0,7	5
Umsatz inkl. Streuumsatz*				12,6	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2019 und IT.NRW 2019, Stand: 31.12.2017; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Gemäß Marktanteilkonzept ergibt sich ein Umsatz im unteren Bereich der über den Flächenproduktivitätsansatz hergeleiteten Umsatzspanne im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 5.3). Das Marktanteilkonzept bestätigt demnach die oben getroffenen Annahmen.

Es zeigt sich, dass das Planvorhaben den überwiegenden Teil des Umsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus Zone 1 des Einzugsgebiets (Vorhalle Nord und Süd) generiert. Mit einem Marktanteil von rd. 52 % werden hier insgesamt rd. 63 % des Vorhabenumsatzes generiert. Eine Marktabschöpfung von über 50 % in Zone 1 lässt sich hier insbesondere durch die isolierte Lage Vorhalles

sowie die Wettbewerbssituation begründen. Neben dem Planvorhaben sind mit Netto und einem (ethnischen) Lebensmittelmarkt nur zwei weitere strukturprägende, kleinflächige Lebensmittelmärkte vorhanden, welche keine vollumfängliche Versorgung der nahversorgungsrelevanten Sortimente leisten können. Diese weisen zudem keinen aktuellen Ansprüchen genügenden Marktauftritt auf.

Mit gewissen Umsatzanteilen (rd. 9 %) ist in den Stadtteilen Volmarstein und Grundschöttel der Stadt Wetter (Ruhr) zu rechnen. Für diese Bereiche stellt Hagen-Vorhalle aufgrund der Anbindung über die B 226 grundsätzlich eine Angebotsalternative dar. Angesichts der Ruhrbrücke²³ ist auch aus Alt-Wetter mit einem geringen Anteil des Umsatzes zu rechnen (rd. 8 %).

Der Streuumsatz des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt 5 % des Zonenumsatzes. Angesichts des im Vergleich zum Sortiment Drogeriewaren deutlich engmaschigeren Angebotsnetzes ist in diesem Sortiment – auch unter Berücksichtigung der Kopplung mit dem Drogeriefachmarkt – ein geringerer Streuzufluss zu erwarten. Dies gilt insbesondere angesichts zu erwartender Zieleinkäufe im Drogeriefachmarkt.

²³ Die Ruhrbrücke wurde in den letzten Jahren erneuert und ist bis heute für den Verkehr gesperrt (Stand 05/2019), Mit einer Aufhebung der Sperrung ist im Laufe des Sommers 2019 zu rechnen (Quelle: Westfalenpost 2019).

Sortiment Drogeriewaren

Tabelle 15: Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens im untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren (Ende 2023)

Einzugsgebiet	EW	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzanteil in %
Zone 1	6.588	1,9	67	1,3	41
Zone 2	4.708	1,4	51	0,7	23
Zone 3a	5.706	2,0	20	0,4	13
Zone 3b	9.002	3,1	12	0,4	12
Gesamt*	26.004	8,5	-	2,8	90
Streuzuffluss i. H. v. 10 % des Zonenumsatzes				0,3	10
Umsatz inkl. Streuumsatz*				3,2	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2019 und IT.NRW 2019, Stand: 31.12.2017; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Gemäß Marktanteilkonzept ergibt sich ein Umsatz im unteren Bereich der über den Flächenproduktivitätsansatz hergeleiteten Umsatzspanne im Sortiment Drogeriewaren (siehe Kapitel 5.3). Das Marktanteilkonzept bestätigt demnach die oben getroffenen Annahmen.

Es zeigt sich, dass das Planvorhaben den überwiegenden Anteil des Umsatzes aus den Zonen 1 und 2 des Einzugsgebietes generiert. Mit einem Marktanteil von 67 % (Zone 1) bzw. 51 % (Zone 2) werden hier insgesamt 64 % des Vorhabenumsatzes generiert. Die hohe Abschöpfungsquote in Zone 1 lässt sich damit erklären, dass das Planvorhaben absehbar ein sehr attraktives Angebot im Sortiment Drogeriewaren bereithalten wird. Die in Vorhalle verorteten Märkte (Netto, (ethnischer) Lebensmittelmarkt) offerieren nur ein sehr rudimentäres Angebot an Drogeriewaren im Randsortiment. Im Sortiment Drogeriewaren stellt das Planvorhaben (hier: Drogeriefachmarkt) somit das einzige strukturprägende Angebot dar, wodurch das Planvorhaben in diesem Sortiment ein Alleinstellungsmerkmal in Hagen-Vorhalle einnehmen würde.

Eine Abschöpfung von über 50 % in Zone 2 lässt sich ebenfalls über ein fehlendes strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren begründen. Weder der Rewe- noch der Lidl-Markt, welche beide an der Schwerter Straße verortet sind, weisen ein strukturprägendes Angebot auf. Absehbar stellt somit das Planvorhaben (hier: insb. Drogeriefachmarkt) für die Bevölkerung in dieser Zone den nächstgelegenen, attraktiven Einzelhandelsstandort im Sortiment Drogeriewaren dar.

Des Weiteren ist mit Marktanteilen von 20 % aus Zone 3a (Grundschöttel, Volmarstein) sowie 12 % aus Zone 3b (Alt-Wetter) zu rechnen, was einem Umsatzanteil von 25 % des Planvorhabens entspricht. Hierzu ist anzuführen, dass bereits heute (ohne Planvorhaben) im Sortiment Drogeriewaren etwa 5 %

der Bevölkerung in Wetter bevorzugt Drogeriewaren in Hagen einkaufen²⁴. Der Umsatzanteil des Planvorhabens entspricht rd. 8 % des Kaufkraftpotenzials von Wetter. Angesichts der deutlichen Attraktivierung des Angebots im Sortiment Drogeriewaren in Hagen-Vorhalle erscheint dieser höhere gebundene Kaufkraftanteil aus fachgutachterlicher Sicht plausibel. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass das Planvorhaben in der untersuchten Dimensionierung auf gewisse Umsatzumverteilungen, welche nicht durch Kaufkraftrückbindung induziert wird, hindeutet.

²⁴ Vgl. EHK Wetter 2017, S.33.

6 Auswirkungenanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Hagen 2015 werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Hagen 2015 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus? Untersetzung durch eine Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse für das Sortiment Drogeriewaren in Wetter (Ruhr), Herdecke und Hagen-Vorhalle.
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen und Vorgaben ein?

6.1 Einordnung in das EHK Hagen 2015

Das EHK Hagen 2015 definiert übergeordnete Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung. Diese stellen sich wie folgt dar:

Abbildung 6: Zentrenkonzept Hagen

Zentrenkonzept Hagen	Zentrenrelevantes Hauptsortiment	Nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment
Hauptzentrum Innenstadt	uneingeschränkte Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung	großflächig möglich
Nebenzentren	großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf die Hagener Innenstadt)	großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	als ergänzendes Angebot großflächig und kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Nahversorgungszentren	kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	als ergänzendes Angebot großflächig und kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Ergänzende, integrierte Nahversorgungsstandorte	keine Ansiedlung	ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	keine Ansiedlung
Sonderstandorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Gewerbegebiete	zukünftig Ansiedlung von Einzelhandel vermeiden		

Quelle: EHK Hagen 2015, S. 155 (Cima 2015).

Gemäß EHK Hagen 2015 ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich in Zentralen Versorgungsbereichen möglich. In Nahversorgungszentren ist eine Ansiedlung konform zum EHK Hagen 2015 (insb. Grundsatz 2 und Grundsatz 6 der Einzelhandelsentwicklung in Hagen, vgl. Cima 2015, S. 152), wenn hierdurch keine

negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion andere Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Der Vorhabenstandort ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Vorhalle verortet. Negative Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche sind gemäß der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus den Kapiteln 6.3, 6.4 und 6.6 nicht zu erwarten. Bezüglich der weiteren Entwicklungen innerhalb des ZVB NVZ Vorhalle heißt es ferner im EHK Hagen 2015:

„Ein wichtiger Frequenzbringer ist der ALDI Markt im östlichen Randbereich des Zentralen Versorgungsbereiches. Angrenzend an den Standortbereich des ALDI Lebensmitteldiscounters ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. Der ALDI-Markt würde in die neue Standortentwicklung integriert werden. Außerdem ist die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes vorgesehen. Aus gutachterlicher Sicht sollten die Planungen unterstützt und forciert werden. Dementsprechend sind die Abgrenzungen des Zentralen Versorgungsbereiches gezogen. Mit dieser Standortentwicklung wird das Nahversorgungsangebot in Vorhalle nachhaltig optimiert.“

(Cima 2015, S. 98).

Das aktuelle Planvorhaben entspricht auch heute noch den Planungen zur Zeit der Aufstellung des EHK Hagen 2015. Folglich kann dem Planvorhaben eine Konformität zu den im EHK Hagen 2015 festgesetzten Entwicklungszielen bestätigt werden.

Das Planvorhaben entspricht sowohl den übergeordneten Entwicklungszielen des EHK Hagen 2015, den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Hagen sowie den Entwicklungszielen für den ZVB NVZ Vorhalle.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.5 und 6.6) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen, insbesondere angesichts der räumlichen Nähe zum Autobahnanschluss Hagen-West, zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 90 % des Vorhabenumsatzes für die Betriebe im Untersuchungsraum umverteilungsrelevant.

Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Hagen	ZVB NVZ Vorhalle*	1,2	**	**	1,2	**	**
	ZVB NVZ Altenhagen-Nord	2,1	< 0,1	3 - 4	2,1	< 0,1	3 - 4
	ZVB NZ Boele	5,5	~ 0,2	~ 4	5,6	~ 0,2	~ 4
	sonstige Lagen Vorhalle	12,0	1,4 - 1,5	~ 12	12,3	1,4 - 1,5	11 - 12
	sonstige Lagen	47,6	2,7 - 2,9	~ 6	48,9	2,7 - 2,9	~ 6
Wetter	ZVB HZ Innenstadt Wetter	20,0	~ 1,0	~ 5	20,3	~ 1,0	~ 5
	ZVB NVZ Grundschöttel	< 4,0	~ 0,1	~ 3	3,8	~ 0,1	~ 3
	ZVB NVZ Volmarstein	1,6	**	**	1,6	**	**
	sonstige Lagen	6,8	~ 0,4	~ 6	6,8	~ 0,4	~ 6
Herdecke	ZVB IZ Herdecke	28,2	1,5 - 1,6	5 - 6	28,0	1,5 - 1,6	5 - 6
	sonstige Lagen	< 2,0	**	**	< 2,0	**	**
Zwischensummen***		130,2	7,5 - 7,9	-	132,4	7,5 - 7,9	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		0,8 - 0,9					
Gesamt***		130,2	8,3 - 8,8	-	132,3	8,3 - 8,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018 und Hahn 2018 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Planvorhaben;
 ** empirisch nicht mehr valide darstellbar;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 8,3 - 8,8 Mio. Euro, davon rd. 7,5 - 7,9 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortiment Droge- riewaren dar.

Drogeriewaren

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Hagen	ZVB NVZ Vorhalle*	**	**	**	**	**	**
	ZVB NVZ Altenhagen-Nord	< 0,2	**	**	< 0,2	**	**
	ZVB NZ Boele	1,5	~ 0,2	~ 10	1,6	~ 0,2	~ 10
	Sonstige Lagen Vorhalle	0,7	~ 0,2	28 - 29	0,8	~ 0,2	27 - 28
	sonstige Lagen	4,2	0,6 - 0,7	~ 15	4,3	~ 0,6	14 - 15
Wetter	ZVB HZ Innenstadt Wetter	4,2	~ 0,5	~ 12	4,3	~ 0,5	~ 12
	ZVB NVZ Grundschöttel	0,4	**	**	0,4	**	**
	ZVB NVZ Volmarstein	< 0,1	**	**	< 0,1	**	**
	sonstige Lagen	0,4	**	**	0,5	**	**
Herdecke	ZVB IZ Herdecke	7,5	~ 1,0	~ 13	7,5	~ 1,0	~ 13
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Zwischensummen***		19,4	2,5 - 2,6	-	19,6	2,5 - 2,6	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,3					
Gesamt***		19,4	2,8 - 2,9	-	19,6	2,8 - 2,9	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018 und Hahn 2018 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Planvorhaben;
 ** empirisch nicht mehr valide darstellbar;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von rd. 2,8 - 2,9 Mio. Euro, davon rd. 2,5 - 2,6 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse im Sortiment Drogeriewaren

Angesichts der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren auf den ZVB HZ Innenstadt Wetter und den ZVB IZ Herdecke von über zehn Prozent erfolgt in diesem Kapitel eine Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse im Sortiment Drogeriewaren.

Anhand einer Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse lässt sich abschätzen, in welchem Umfang das vorhandene Kaufkraftpotenzial im Sortiment bereits durch die bestehenden Wettbewerbsstrukturen gebunden wird und welche Potenziale für Neuansiedlungen bzw. für Erweiterungen bereits bestehender Märkte etwa gegeben sind. Die so gewonnenen Erkenntnisse fließen unterstützend in die städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Kapiteln 6.5 und 6.6 ein.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes in Hagen-Vorhalle zu den Nachbarstädten Wetter (Ruhr) und Herdecke erfolgt die Potenzialdarstellung sowohl für den Stadtteil Hagen-Vorhalle, als auch für die Städte Wetter (Ruhr) und Herdecke.

Die rechnerischen Potenziale im Sortiment Drogeriewaren stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 18: Potenzialanalyse im Sortiment Drogeriewaren

Parameter	Hagen-Vorhalle	Wetter (Ruhr)	Herdecke*
Prognose Einwohner 2023	10.173	27.157	21.918
Prognose Kaufkraft Sortiment Drogeriewaren in Mio. Euro**	3,0	9,5	8,4
Davon etwa bindungsfähiger Anteil (rd. 60 %) durch Drogeriefachmärkte (inkl. Planvorhaben) in Mio. Euro**	1,8	5,7	5,0
Durchschnittliche Flächenproduktivitäten in jeweiligen Drogeriefachmärkten in Euro	5.100	5.390	6.079
Mögliche KK-Bindung in %	90	90 ²⁵	90
Anteil Randsortiment in Drogeriefachmärkten in %	40	40	31
rechnerische Gesamtverkaufsfläche in m ² (ohne Kaufkraftzuflüsse)	rd. 550	rd. 1.600	rd. 1.100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohnerzahlen: Stadt Hagen, GfK 2019 (Stand: 31.12.2017); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet;

* In Herdecke erfolgt eine Mischkalkulation der beiden Anbieter dm und Rossmann;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich;

*** Angaben gemäß Befragungsergebnisse im EHK Wetter (Ruhr) (GMA 2017).

²⁵ Derzeit werden gemäß EHK Wetter 2017 lediglich 73 % der Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren in Wetter (Ruhr) gebunden. Eine Bindung von 90 % erscheint jedoch für die zentrale Funktion Wetters als realistisch. Diese könnte

Hagen-Vorhalle

In Hagen-Vorhalle leben perspektivisch insgesamt 10.173 Einwohner²⁶ (Ende 2023) mit einer Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren von rd. 3,0 Mio. Euro²⁷. Dieses Kaufkraftpotenzial wird derzeit insbesondere durch Drogeriefachmärkte in Wetter (Ruhr), Herdecke und Anbieter in Hagen gebunden. Bei einer Realisierung des Planvorhabens könnten perspektivisch rd. 60 %²⁸ der Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren (rechnerisch rd. 1,8 Mio. Euro) durch den geplanten Drogeriefachmarkt gebunden werden.

Wie in Kapitel 5.3 dargestellt wird für den Rossmann-Drogeriefachmarkt am Vorhabenstandort eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.100 Euro/m² VKF prognostiziert. Bei einer möglichen Zielzentralität von 90 (keine weiteren Drogeriefachmärkte in Vorhalle, relativ solitär gelegener statistischer Bezirk und gewisse Zuflüsse durch die räumliche Nähe zum Autobahnanschluss Hagen-West) besteht in Vorhalle ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 550 m² GVKF für einen Drogeriefachmarkt. Hinsichtlich des zum Planvorhaben zugehörigen Rossmann-Drogeriefachmarktes mit einer avisierten GVKF von 720 m² ist zu konstatieren, dass dieser das ermittelte Verkaufsflächenpotenzial leicht überschreiten würde.

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass eine durch die Potenzialanalyse ermittelte GVKF von rd. 550 m² nicht vollständig den aktuellen Expansionsanforderungen von Rossmann-Drogeriefachmärkten an entsprechenden auf die Nahversorgung ausgerichteten Standorten entspricht (Neuansiedlungen mit einer geringeren VKF sind eher in Hoch-Frequenz-Lagen denkbar). Demnach fragt Rossmann Ladeneinheiten mit bis zu rd. 1.000 m² GVKF²⁹ an. Die avisierte GVKF des Rossmann-Marktes am Vorhabenstandort liegt mit 720 m² folglich unter dieser Obergrenze und ist als angemessen hinsichtlich der Umsetzung eines modernen und konkurrenzfähigen Marktkonzeptes einzustufen.

Angesichts des Überschreitens des dargestellten Potenzialrahmens ist ein besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen auf die Standorte in Wetter (Ruhr) und Herdecke zu legen, da bei der angestrebten Dimensionierung mit Kaufkraftzuflüssen von außerhalb Hagen-Vorhalle zu rechnen ist.

Wetter (Ruhr)

In Wetter (Ruhr) leben perspektivisch 27.157 Einwohner mit einer Kaufkraft von rd. 9,5 Mio. Euro³⁰. Bei einer Bindungsquote von rd. 60 % dieser Kaufkraft durch Drogeriefachmärkte besteht ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial von rd. 5,7 Mio. Euro für Drogeriefachmärkte, wovon gemäß einer

beispielsweise durch Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes in einem derzeit unterversorgten Bereich erzielt werden.

²⁶ Quelle: Bevölkerungsprognose IT.NRW 2019 auf Basis Einwohner Stadt Hagen.

²⁷ Quelle: IfH 2019.

²⁸ Eigene Berechnungen auf Basis des bundesdurchschnittlichen Marktanteils der Drogeriefachmärkte in Deutschland.

²⁹ Quelle: Expansionsanforderungen Rossmann, Online unter: <https://www.rossmann.de/unternehmen/expansion/rossmann-als-mieter.html>.

³⁰ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2019.

Kundenbefragung im EHK Wetter 2017 rd. 73 % innerhalb Wetters gebunden werden können (vgl. GMA 2017, S. 33). Derzeit ist mit einem Rossmann nur ein einziger Drogeriefachmarkt in Wetter verortet. Eine Abschöpfung von 90 % erscheint aus fachgutachterlicher Sicht für die zentralörtliche Funktion Wetters als realistisch. Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 5.390 Euro/m²³¹ VKF ergibt sich ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.600 m² GVKF für Drogeriemärkte in Wetter (Ruhr). Der in Wetter (Ruhr) verortete Rossmann Drogeriefachmarkt weist eine GVKF von unter 400 m² auf. Dementsprechend wird derzeit nur ein geringer Anteil des rechnerischen Verkaufsflächenpotenzials innerhalb Wetters (Ruhr) durch Drogeriefachmärkte genutzt. Angesichts des verfügbaren rechnerischen Flächenpotenzials für Drogeriefachmärkte ist davon auszugehen, dass der innerhalb des Ruhrtal-Centers verortete Rossmann-Drogeriefachmarkt eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen dürfte.

Herdecke

In Herdecke leben perspektivisch 21.918 Einwohner mit einer Kaufkraft von rd. 8,4 Mio. Euro³². Bei einer Bindungsquote von rd. 60 % dieser Kaufkraft durch Drogeriefachmärkte besteht ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial von rd. 5,0 Mio. Euro für Drogeriefachmärkte. Aufgrund der umfangreichen Angebotsstrukturen im Herdecker Süden ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Zielzentralität von 90 % als angemessen einzustufen. Bei einer nach Verkaufsfläche gewichteten durchschnittlichen Flächenproduktivität der in Herdecke verorteten Drogeriefachmärkte von 6.079 Euro/m²³³ ergibt sich ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.100 m² GVKF. Die derzeitige Verkaufsfläche der in Herdecke verorteten Drogeriefachmärkte liegt mit rd. 1.000 m² GVKF leicht unterhalb des Verkaufsflächenpotenzials. Demnach ist auch in Herdecke festzustellen, dass sich dieses verfügbare rechnerische Verkaufsflächenpotenzial in leicht überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten der am Markt etablierten Märkte (dm, Rossmann) ausdrückt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der projektierte Rossmann-Drogeriefachmarkt in Hagen-Vorhalle in seiner Gesamtverkaufsfläche das verfügbare rechnerische Verkaufsflächenpotenzial in Vorhalle leicht überschreitet. Demnach sind im Hinblick auf den angenommenen Zielumsatz des Marktes Kaufkraftzuflüsse von außerhalb von Hagen-Vorhalle anzunehmen.

Angesichts der verfügbaren Potenziale in Wetter (Ruhr) und Herdecke wäre in dieser Betrachtungsweise bei einer Realisierung des Planvorhabens – auch bei der avisierten Verkaufsfläche von 720 m² – grundsätzlich eine hinreichende Nachfrageplattform für die bestehenden strukturprägenden Wettbewerber im Sortiment Drogeriewaren als auch für das Planvorhaben vorhanden. Eine detaillierte

³¹ Entspricht der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Rossmann-Drogeriefachmärkten in Deutschland (vgl. eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018).

³² Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2019.

³³ Flächenproduktivität gewichtet nach Verkaufsfläche der in Herdecke verorteten Drogeriemärkte (dm und Rossmann) auf Basis deren bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität (dm: 6.720 Euro/m² VKF, Rossmann: 5.390 Euro/m² VKF; Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018).

Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und deren städtebaulichen Einordnung wird in den folgenden Kapiteln 6.2, 6.3 und 6.6 dargestellt.

6.4 Vorbemerkung zur städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt in den Kapiteln 6.3, 6.6 und 6.6 unter Berücksichtigung der vorstehenden Zunahme des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens. Zudem ist im Hinblick auf die Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Relevanz:

Drogeriewaren

- Angesichts des seit der Schlecker/Ihr Platz Insolvenz ausgedünnten Versorgungsnetzes³⁴ im Drogeriewarenbereich konzentrieren sich die Umsätze auf einige wenige Standorte (im Wesentlichen Rossmann und dm). Insofern sind bei Marktzutritten regelmäßig hohe Umsatzumverteilungen – oftmals auch über 10 % – festzustellen. Diese Umsatzumverteilungen treffen allerdings aufgrund der Umstrukturierungen im Marktsegment oftmals auf Wettbewerber, die überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen, so auch derzeit im Untersuchungsraum.
- In Vorhalle ist aktuell kein strukturprägender Anbieter im Sortiment Drogeriewaren angesiedelt. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren aktuell nicht vollständig gebunden werden kann und somit nennenswerte Kaufkraftpotenziale aus Vorhalle abfließen (s. Kapitel 4.4, Zentralität von rd. 38). Die außerhalb von Vorhalle festzustellenden Umsatzumverteilungen werden somit zu einem nennenswerten Anteil auch durch Kaufkraftrückholung induziert.
- Die festgestellten Umsatzumverteilungen sind demnach insbesondere auch im Hinblick auf die konkrete Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Drogeriemärkte im Untersuchungsraum zu würdigen.
- Die Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse, welche die im Sortiment Drogeriewaren verfügbaren rechnerischen Potenziale der Stadt Wetter (Ruhr), der Stadt Herdecke und des statistischen Bezirks Hagen-Vorhalle gegenüberstellt hat gezeigt, dass grundsätzlich ein ausreichendes rechnerisches Kaufkraftpotenzial gegeben ist. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bei der geplanten Dimensionierung des Drogeriefachmarktes gewisse zusätzliche Kaufkraftzuflüsse nach Hagen-Vorhalle zu erwarten sind. Deren Wirkung wird im Folgenden städtebaulich bewertet und hinsichtlich der Verträglichkeit des Planvorhabens eingeordnet.

³⁴ In Hagen-Vorhalle gab es eine Schlecker-Filiale mit rd. 200 m² (Vorhaller Straße) (Quelle: <https://www.wp.de/staedte/hagen/schlecker-hinterliess-chaos-und-sachschaden-id7350675.html>).

6.5 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für Hagen

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

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Vorhalle

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Dies begründet sich dadurch, dass neben dem Lebensmitteldiscounter Aldi Nord (= Planvorhaben) keine weiteren nennenswerten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren vorhanden sind. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich demnach ausschließlich auf die kleinflächigen Angebotsstrukturen die nur bedingt im Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen und ergänzend von der Weiterentwicklung des NVZ Vorhalle profitieren dürften. Vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf diese sind nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Altenhagen-Nord

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB NVZ Altenhagen Nord aus.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf den Markant-Lebensmittelmarkt. Angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen sind vorhabeninduzierte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf den ZVB NZ Boele

Für die Bestandsstrukturen im ZVB NZ Boele ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzverteilung i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 4 %. Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 10 % prognostiziert. Die Umsatzumverteilungen sind teilweise angesichts der zu erwartenden Kaufkraftrückbindung zu relativieren.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf den zum Planvorhaben systemgleichen Edeka-Markt. Angesichts der monetär wie prozentual als gering einzustufenden Umsatzumverteilungen sowie aufgrund der Distanz zum Planvorhaben weitestgehend differierten Einzugsgebiete sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgabe oder -umstrukturierung nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren wird insbesondere der Rossmann-Drogeriefachmarkt tangiert. Dieser profitiert von seiner integrierten Lage, gewissen Kopplungseffekten im NZ Boele und seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit. Aufgrund dieser Standortvorteile sowie der Tatsache, dass derzeit kein weiterer Drogeriemarkt auf Hagener Seite im Untersuchungsraum verortet ist, ist davon auszugehen, dass der Rossmann grundsätzlich eine ausreichend Flächenproduktivität erzielen kann. Die durch das Planvorhaben induzierte Umsatzumverteilung rekrutiert sich teilweise aus Kaufkraftrückbindungen. Aus fachlicher Sicht ist mit keiner vorhabenbedingten Marktaufgabe des Rossmann-Marktes im NZ Boele zu rechnen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Markt aktuell aufgrund seiner geringen und nicht mehr marktgerechten Verkaufsflächendimensionierung deutliche Wettbewerbsnachteile im Vergleich zu den Drogeriefachmärkten im Untersuchungsraum aufweist. Angesichts der geringen Angebotsdichte im nördlichen Hagener Stadtgebiet (auch unter Berücksichtigung des dm-Marktes in Bathey – außerhalb des Untersuchungsraumes), ist eine Neuaufstellung des Marktes grundsätzlich denkbar und wird nicht durch das Planvorhaben konterkariert.

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

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

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Hagen-Vorhalle (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hagen-Vorhalle, welche Nahversorgungsfunktionen in Vorhalle übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,4 - 1,5 Mio. Euro bzw. rd. 11 - 12 %. Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 27 - 28 % prognostiziert.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die Umsatzumverteilungen insbesondere auf den Netto-Lebensmitteldiscounter sowie auf den an der Schwerter Straße verorteten Rewe-Lebensmittelmarkt.

Der Netto-Lebensmitteldiscounter ist im Norden von Hagen-Vorhalle, außerhalb des ZVB NVZ Vorhalle verortet und weist eine integrierte Lage innerhalb einer Wohnsiedlung auf. Insgesamt verfügt er über eine für Netto-Märkte unterdurchschnittliche Verkaufsfläche und einen nicht mehr aktuellen Ansprüchen genügenden Marktauftritt. Angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind

vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Marktschließung) auf den Netto nicht auszuschließen. Hierdurch käme es zu einer marginalen Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung für einen Teil der Anwohner im äußersten Norden des statistischen Bezirkes Vorhalle. Angesichts der zu erwartenden Optimierung der Nahversorgung für den Großteil der Bevölkerung in Vorhalle durch das Planvorhaben sowie der Stärkung des ZVB NVZ Vorhalle sind diese möglichen Auswirkungen zu relativieren und als nicht schädlich im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Nahversorgung einzustufen.

Der Rewe-Markt (Schwerter Straße 3) verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung für den MIV, ein entsprechendes Parkplatzangebot, weist eine marktgängige Gesamtverkaufsfläche auf und ist bereits am Markt etabliert. Er stellt derzeit den einzigen Vollsortimenter in Hagen-Vorhalle dar. Angesichts seiner isolierten, nicht integrierten Lage innerhalb eines Gewerbegebietes ist er als eindeutig autokundenorientiert einzustufen und kann nur bedingt die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Vorhalle erfüllen. In Anbetracht der monetär wie prozentual als eher hoch einzustufenden zu erwartenden, einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen können städtebauliche Auswirkungen wie Marktaufgabe oder -umstrukturierung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In diesem Fall würde es zu keiner Verschlechterung der Nahversorgung kommen. Vielmehr kann durch das Planvorhaben die Nahversorgung und insbesondere die Funktionsfähigkeit des ZVB NVZ Vorhalle gestärkt werden.

Im Sortiment Drogeriewaren verteilen sich die Umsatzumverteilungen insbesondere auf den strukturprägenden Vollsortimenter (Rewe), welche derzeit als einziger ein umfassendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren in Vorhalle bereithält. Mangels eines im näheren Umfeld verorteten Drogeriefachmarktes ist folglich davon auszugehen, dass dieser Rewe einen für Lebensmittelvollsortimenter überdurchschnittlichen Umsatz im Sortiment Drogeriewaren erzielt. Im Zuge einer Vorhabenrealisierung würde dieser auf ein durchschnittliches Niveau sinken und gleichzeitig – durch das Planvorhaben - die Nahversorgung in diesem Sortiment qualitativ optimiert werden. Die hohen prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren sind angesichts der geringen monetären Auswirkungen auf den Betrieb zu relativieren. So macht das Sortiment Drogeriewaren bei den Lebensmittelmärkten rd. 10 % des Gesamtumsatzes aus, wodurch mit verträglichen Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz für den Rewe auszugehen ist.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Hagen-Vorhalle** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

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

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hagen (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,8 - 2,9 Mio. Euro

bzw. rd. 6 %. Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 14 - 15 % prognostiziert.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die Umsatzumverteilungen insbesondere auf das an der Freiligrathstraße verortete SB-Warenhaus sowie auf den an der Schwerter Straße verorteten Lebensmitteldiscounter Lidl.

Das Kaufland SB-Warenhaus ist verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich Freiligrathstraße/Alexanderstraße gelegen. Angesichts seiner Gesamtverkaufsfläche von über 5.000 m² weist es ein sehr breites und tiefes Warenangebot auf und verfügt nicht zuletzt durch die verkehrsgünstige Lage über ein großes Einzugsgebiet weit über den Untersuchungsraum hinaus. Des Weiteren profitiert das SB-Warenhaus von Kopplungseffekten mit dem gegenüberliegenden Fachmarktstandort (Penny, Lidl, KiK, Fressnapf). Angesichts der prozentual als gering zu bezeichnenden zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgabe oder -umstrukturierung nicht zu erwarten.

Der Lidl-Markt (Schwerter Straße 22) weist mit seiner nicht integrierten Lage östlich der Bahntrasse ebenfalls eine deutliche Autokundenorientierung auf. Er ist bereits am Markt etabliert und steht bereits heute im Wettbewerb zum Aldi Nord-Bestandsmarkt des Planvorhabens. Angesichts der nur partiellen Überschneidung der Einzugsgebiete sowie der als moderat einzustufenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (Marktaufgabe oder -umstrukturierung) nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren verteilen sich die Umsatzumverteilungen insbesondere auf das strukturprägende SB-Warenhaus (Kaufland), welches derzeit das umfassendste Angebot im Sortiment Drogeriewaren in Hagen (bezogen auf den Untersuchungsraum) bereithält. Mangels eines im näheren Umfeld verorteten Drogeriefachmarkt ist folglich davon auszugehen, dass dieser Markt einen für ein SB-Warenhaus überdurchschnittlichen Umsatz im Sortiment Drogeriewaren erzielt. Im Zuge einer Vorhabenrealisierung würden diese auf ein durchschnittliches Niveau sinken und gleichzeitig die Nahversorgung in diesem Sortiment qualitativ optimiert werden. Die vergleichsweise hohen prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren sind angesichts der geringen monetären Auswirkungen für den Kaufland zu relativieren. So macht das Sortiment Drogeriewaren bei SB-Warenhäusern rd. 10 % des Gesamtumsatzes aus, wodurch mit verträglichen Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz des Kaufland-SB-Warenhauses auszugehen ist.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Hagen** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.6 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für die Städte Wetter (Ruhr) und Herdecke

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen in Wetter (Ruhr) und Herdecke (bezogen auf den Untersuchungsraum) werden im Folgenden aufgezeigt.

Wetter (Ruhr)

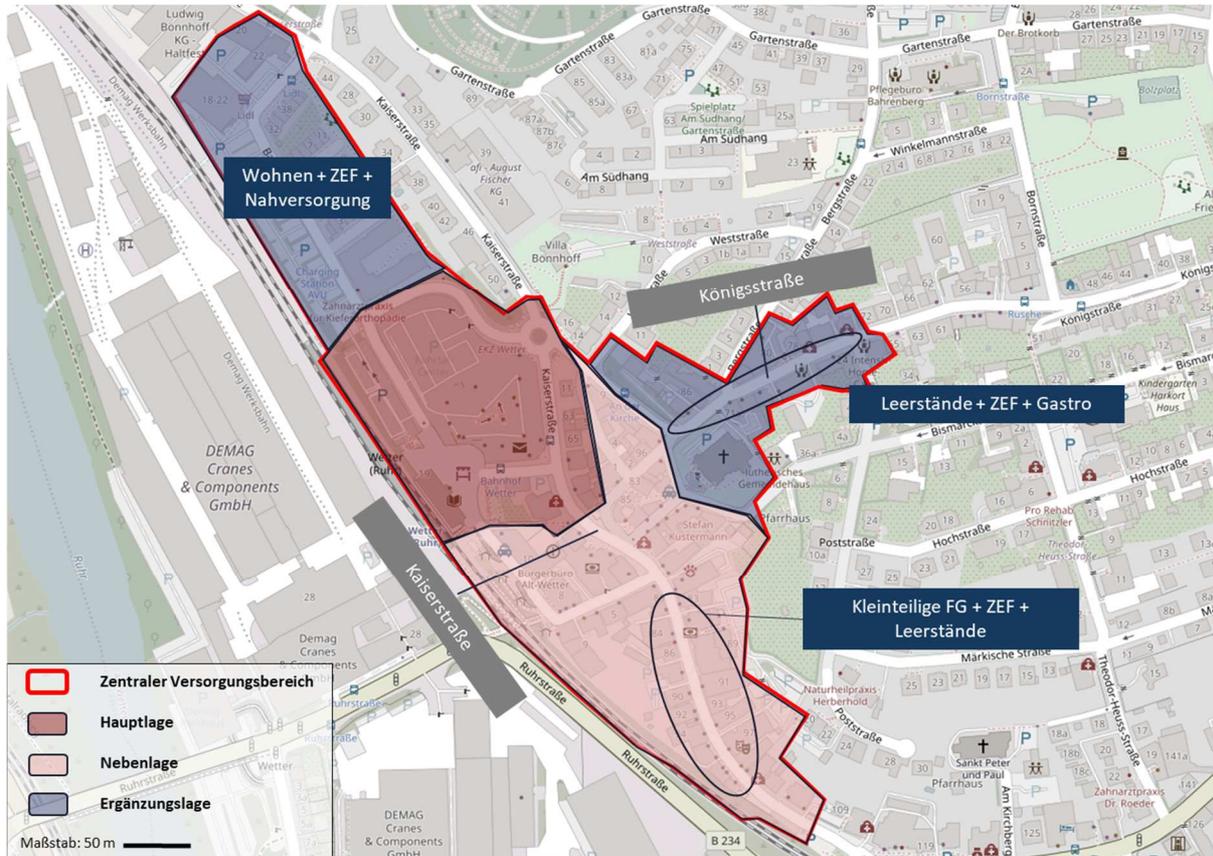
Städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Wetter (Ruhr)

„Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt in Alt-Wetter erstreckt sich in (sic!) entlang der Kaiserstraße (zwischen Hausnummer 18 – 105). Die Bahnhofstraße sowie die Straßen zwischen der Kaiser- und der Bahnhofstraße sind mit eingeschlossen. In West-Ost-Richtung verläuft die Abgrenzung entlang der Königsstraße (zwischen Hausnummer 1 – 50), die nach Osten hin stark ansteigt. Ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich dazugehörig ist das Ruhrtal-Center in der Carl-Bönhoff-Straße.“

(GMA 2017, S. 69.)

Das Hauptzentrum Innenstadt lässt sich in insgesamt vier Lagen aufteilen (s. Abbildung 7). Die Hauptlage bildet das zweigeschossige Ruhrtal-Center mit dem anschließenden Marktplatz im Süden sowie die direkt angrenzenden Bereiche der Kaiserstraße. In diesem Bereich ist die höchste Kundenfrequenz festzustellen.

Abbildung 7: Lagebewertung des Hauptzentrum Innenstadt Wetter (Ruhr)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis einer Vor-Ort-Begehung (05/2019); Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL; ZVB Abgrenzung: EHK Wetter (Ruhr) 2017.

Dies begründet sich insbesondere auf den innerhalb des Ruhrtal-Centers verorteten Magnetbetrieb Kaufland. Der Besitz des Centers ist grundsätzlich als attraktiv zu bewerten. Neben einem umfangreichen Angebot im nahversorgungsrelevanten Bereich (Kaufland, Rossmann) ist ein für ein Mittelzentrum attraktiver Besitz diverser Fachmärkte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten festzustellen (Tedi, Kik, Deichmann). Ergänzt wird das Angebot durch kleinflächige Fachgeschäfte (u.a. Apollo-Optik) sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Das Center verfügt darüber hinaus über ein umfangreiches Stellplatzangebot und eine hohe Aufenthaltsqualität. Insbesondere die direkte Verbindung im Untergeschoss zum modern gestalteten Marktplatz sorgt hierfür (s. Abbildung 8).

Im Obergeschoss stehen im Bereich des Eingangs an der Kaiserstraße zwei größere Ladeneinheiten leer. Im Obergeschoss stellt der Rossmann-Drogeriefachmarkt einen bedeutenden Magnetbetrieb dar. Die beiden leerstehenden Ladeneinheiten befinden sich abseits dieser Wegebeziehungen im Haupteingangsbereich des Obergeschosses, über welchen augenscheinlich eine relativ geringe Passantenfrequenzen erzielt wird. Für die zukünftige Funktionsfähigkeit ist aus fachgutachterlicher Sicht der Fortbestand der bedeutenden Magnetbetriebe Kaufland und Rossmann wichtig. Bei einer

STADT+HANDEL

Marktaufgabe ohne entsprechende Nachnutzung erscheinen vermehrte Leerstände oder Mindernutzungen denkbar.

Unabhängig der bestehenden Leerstände ist das Center insgesamt als funktionsfähig zu bezeichnen. Insbesondere Trading-Down-Effekte oder Mindernutzungen sind aktuell nicht festzustellen und auch absehbar nicht im Zuge der Umsatzumverteilungen zu erwarten. Grundlage für die Funktionsfähigkeit des Centers bildet aus fachgutachterlicher Sicht der im Untergeschoss verortete Kaufland-Verbrauchermarkt, der über ein weitreichendes Einzugsgebiet verfügt und für entsprechende Frequenzen sorgt. Aufgrund der Wegführung innerhalb des Centers profitieren neben den weiteren Geschäften im Untergeschoss insbesondere die im Obergeschoss verorteten Geschäfte im Bereich der Rolltreppen, über welche der Zugang zu den Parkmöglichkeiten erfolgt.

Abbildung 8: Ruhrtal-Center Wetter (Ruhr)



Quelle: Eigene Fotos (05/2019).

Die Nebenlage erstreckt sich entlang der Kaiserstraße südlich des Ruhrtal-Centers und schließt die abgehenden Nebenstraßen mit ein. In diesem Bereich dominieren Dienstleistungsangebote sowie weitere zentrenergänzende Funktionen. Das Einzelhandelsangebot wird durch kleinflächige Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geprägt. Als relevanter Magnetbetrieb ist hier das Bekleidungsfachgeschäft Cruse zu erwähnen. Des Weiteren prägen vereinzelte kleinflächige Leerstände das Straßenbild (s. Abbildung 9). Insgesamt weist der Bereich entlang der Kaiserstraße nur eine geringe Aufenthaltsqualität im Vergleich zum Ruhrtal-Center auf. Die Frequenz nimmt in diesem Bereich im Vergleich zur Hauptlage deutlich ab. Dies ist insbesondere dem Autoverkehr sowie des im

Vergleich zum Ruhrtal-Center weniger attraktiven Einzelhandelsangebots zurückzuführen. Eine Ausnahme bildet hier die von der Kaiserstraße abgehende Bismarckstraße. Diese weist einen attraktiven Ladenbesatz mit inhabergeführten Fachgeschäften auf.

Abbildung 9: Eindrücke Nebenlage Kaiserstraße/Bismarckstraße



Quelle: Eigene Fotos (05/2019).

In der Gesamtbetrachtung ist aufgrund der vereinzelt Leerstände eine gewisse Vorschädigung der Lage zu attestieren. Problematisch ist hierbei insbesondere die Kleinflächigkeit und der Zuschnitt der Leerstände, die eine Nachnutzung durch einen attraktiven Magnetbetrieb erschweren.

Der Bereich entlang der Königsstraße hat nur eine Ergänzungsfunktion innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt. Er ist geprägt durch zentrenergänzende Funktionen, gastronomische Nutzungen sowie vereinzelte Handelsnutzungen. Als problematisch hinsichtlich der Funktionsfähigkeit dieses Bereiches sind die vermehrten Leerstände anzusehen. So steht beispielsweise seit 2016 das Ladenlokal einer ehemaligen Netto-Filiale leer. Dieses verfügt über keinen Flächenzuschnitt, welcher aktuellen Ansprüchen moderner Lebensmittelanbieter genügen würde. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung erscheint folglich allenfalls für Spezialanbieter denkbar. Im Vergleich zu den übrigen Lagen des ZVB ist hier eine eindeutige Vorschädigung zu erkennen.

Der nördliche Bereich des ZVB ist ebenfalls als Ergänzungslage einzuordnen. Geprägt ist diese durch den im nördlichen Randbereich verorteten Lidl-Lebensmitteldiscounter, der eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Des Weiteren wird dieser Bereich durch Wohnen und Dienstleistung geprägt. Eine wesentliche Vorschädigung in Form von Leerständen oder Mindernutzungen ist nicht erkennbar.

Es ist festzustellen, dass die Ergänzungslage im Bereich der Königsstraße keine nennenswerte Versorgungsfunktion aufweist. Es sind deutliche städtebauliche Missstände erkennbar. Ansonsten stellt sich der zentrale Versorgungsbereich bis auf vereinzelte kleinflächige Leerstände entlang der Kaiserstraße als weitestgehend funktionsfähig dar. Die Hauptlage stellt sich angesichts des Kaufland-Marktes als Magnetbetrieb aus fachgutachterlicher Sicht als stabil dar.

In diesem Zusammenhang sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen wie folgt einzuordnen:

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 5 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 12 % auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Wetter (Ruhr) aus.

In den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen hauptsächlich auf den Kaufland-Verbrauchermarkt. Dieser ist am Markt etabliert, weist eine gute Verkehrsanbindung sowie eine moderne Ladengestaltung auf und verfügt über eine im Vergleich zum Planvorhaben höhere Sortimentsbreite und -tiefe. Des Weiteren profitiert er von Kopplungseffekten mit den weiteren im Ruhrtal-Center vorhandenen Fachgeschäften auf. Bei den prozentual als eher gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen handelt es sich zudem teilweise um Kaufkraftrückbindungsprozesse aus Hagen-Vorhalle, da im Zuge einer Vorhabenrealisierung die Kaufkraft durch das optimierte vollsortimentierte Angebot vor Ort gebunden werden kann. Angesichts des im Vergleich zum Planvorhaben attraktiveren nahversorgungsrelevanten Angebots innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt scheinen relevante Kaufkraftabflüsse aus Wetter (Ruhr) unrealistisch. Unter Berücksichtigung dieser Argumente sowie der prozentual eher gering zu bezeichnenden (auch einzelbetrieblichen) Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Marktaufgaben bzw. -umstrukturierungen) für die vorhandenen Lebensmittelanbieter nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf den Rossmann-Drogeriefachmarkt sowie auf den Kaufland-Verbrauchermarkt der ein strukturprägendes Randsortiment aufweist. Der Rossmann-Drogeriefachmarkt verfügt über einen zeitgemäßen Marktauftritt und profitiert von Kopplungseffekten innerhalb des Ruhrtal-Centers. Das Planvorhaben weist zudem qualitativ kein deutlich attraktiveres Angebot im Vergleich zu den Angebotsstrukturen im Ruhrtal-Center auf, die eine grundsätzliche Neuausrichtung der Einkaufsorientierung der Bevölkerung in Wetter nahelegen würde. Demgegenüber ist hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung ein nennenswerter Unterschied festzustellen (Rossmann im Ruhrtal-Center weist eine GVKF von unter 400 m² auf). Ferner konnte in Kapitel 6.3 dargelegt werden, dass in Wetter (Ruhr) das vorhandene rechnerische Verkaufsflächenpotenzial für Drogeriefachmärkte nicht ausgeschöpft wird. Dies lässt darauf schließen, dass der Rossmann-Drogeriefachmarkt im Ruhrtal-Center eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufweist. Dennoch ist festzuhalten, dass es bei einer Vorhabenrealisierung zu einem überwiegenden Teil zu Kaufkraftabflüssen aus Wetter kommen wird (s. Kapitel 5.4). Angesichts der Bedeutung des Rossmann-Drogeriefachmarktes für die Funktionsfähigkeit des Ruhrtal-Centers sowie der prozentual wie monetär als eher hoch zu bezeichnenden

Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen, auch unter Berücksichtigung der noch verfügbaren Verkaufsflächenpotenziale für Drogeriemärkte in Wetter, aus fachgutachterlicher Sicht nicht gänzlich auszuschließen.

Für die weiteren Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, wodurch bereits vorgeschädigte Lagen durch das Planvorhaben nicht tangiert werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten **sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten und im Sortiment Drogeriewaren nicht gänzlich auszuschließen.** Dies begründet sich insbesondere angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen in Zusammenschau mit der Umsatzherkunft (s. Kapitel 5.4) und dem durch das Planvorhaben nicht ausreichenden Kaufkraftpotenzial in Hagen-Vorhalle (s. Kapitel 6.3).

Es wird daher eine Verkaufsflächenreduktion des projektierten Drogeriefachmarktes (Rossmann) empfohlen (s. Kapitel 6.7).

Städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB NVZ Grundschöttel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere den im ZVB verorteten Rewe-Markt. Dieser befindet sich in einer integrierten Lage, weist eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil auf und verfügt über eine hohe Mantelbevölkerung. Des Weiteren kommt es nur zu geringen Überschneidungen des Einzugsgebietes mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Angesichts der prozentual wie monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung nicht zu erwarten.

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

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

Städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB NVZ Volmarstein

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

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

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Wetter (Ruhr)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 6 % induziert. Diese tangieren insbesondere den in Alt-Wetter verorteten Aldi Nord Lebensmitteldiscounter. Dieser ist bereits am Markt etabliert und weist ein weitestgehend differentes Einzugsgebiet als das Planvorhaben auf. Angesichts der prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe- oder -umstrukturierung nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Wetter (Ruhr)** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

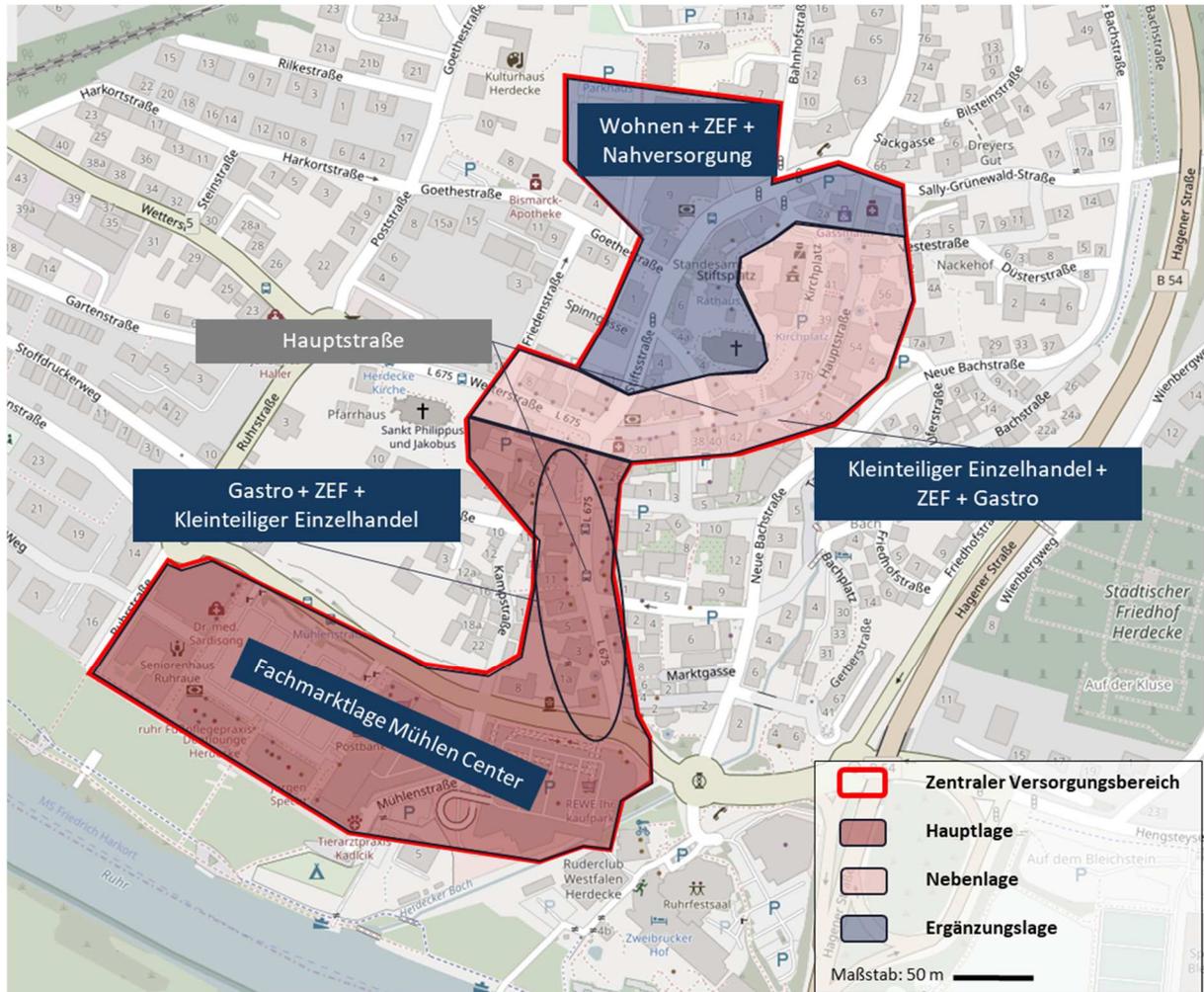
Für den außerhalb des Untersuchungsraumes verorteten Aldi Nord Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet Schöllinger Feld ist angesichts der Entfernung zum Planvorhaben von rd. 10 km allenfalls von marginalen Überschneidungen der Einzugsgebiete auszugehen. Negative Auswirkungen auf den Markt oder die damit verbundene Nahversorgung sind angesichts sehr geringer zu erwartender einzelbetrieblicher Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Herdecke

ZVB Hauptzentrum Innenstadt Herdecke

Das Hauptzentrum Innenstadt Herdecke lässt sich insgesamt in drei Lagen aufteilen (s. Abbildung 10). Die Hauptlage umfasst das Mühlencenter im Süden des ZVB sowie den südlichen Bereich der Hauptstraße. In diesem Bereich ist die höchste Passantenfrequenz festzustellen. Dies begründet sich insbesondere durch die im und um das Mühlencenter verorteten attraktiven Fachmärkte (dm, Rewe, Edeka, Adler, takko). Der ebenfalls zur Hauptlage zugehörige Teil der Hauptstraße ist insbesondere durch gastronomische Angebote, kleinteiligen Fachhandel sowie zentrenergänzende Funktionen geprägt (s. Abbildung 11). Dieser Bereich profitiert durch seine räumliche Nähe sowie der ansprechenden städtebaulichen Gestaltung stark von den im Bereich des Mühlencenters generierten Frequenzen.

Abbildung 10: Lagebewertung des Hauptzentrum Innenstadt Herdecke



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis einer Vor-Ort-Begehung (05/2019); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB Abgrenzung: eigene Abgrenzung auf Basis Vor-Ort-Begehung (05/2019).

Die Hauptlage innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt stellt sich aus fachgutachterlicher Sicht als stabil und städtebaulich attraktiv dar. Leerstände oder Mindernutzungen konnten nicht identifiziert werden.

Die Nebenlage erstreckt sich entlang des nördlichen Teils der Hauptstraße, die in diesem Bereich eine reine Fußgängerzone darstellt. Sie ist durch kleinteiligen Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen sowie gastronomische Angebote geprägt. Die Nebenlage stellt sich ebenfalls städtebaulich ansprechend dar und weist nur vereinzelte kleinflächige Leerstände auf (s. Abbildung 11). Die verringerte Passantenfrequenz ist auf die attraktiven Angebotsstrukturen in der Hauptlage zurückzuführen. Städtebauliche Mindernutzungen oder eine verminderte Funktionsfähigkeit der Ergänzungslage sind nicht festzustellen.

Abbildung 11: Eindrücke Nebenlage Hauptstraße (oben) und Hauptlage Mühlencenter (unten)



Quelle: Eigene Fotos (05/2019).

Die Ergänzungslage ist durch Wohnen, zentrenergänzende Funktionen sowie einen hier verorteten Aldi Nord-Markt geprägt, welcher eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Leerstände oder Mindernutzungen sind nicht ersichtlich.

In diesem Zusammenhang sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen wie folgt einzuordnen:

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,5 - 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 13 % auf den ZVB Herdecke aus.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere die innerhalb des ZVB verorteten Lebensmittelvollsortimenter (Rewe, Edeka). Beide Märkte verfügen über eine moderne und aktuellen Ansprüchen entsprechende Verkaufsflächenausstattung und Ladengestaltung. Des Weiteren profitieren sie von Kopplungseffekten innerhalb der Fachmarkttagglomeration im südlichen Bereich des ZVB, welcher einen attraktiven Einzelhandelsbesatz mit Schwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweist. Wie in Kapitel 5.1 dargestellt, limitieren diese attraktiven Angebotsstrukturen eine Ausweitung des Einzugsgebietes des Planvorhabens nach Herdecke. Derzeit stellen die Angebotsstrukturen in Herdecke die attraktivste Einzelhandelsagglomeration im näheren Umfeld von Hagen-Vorhalle dar, wodurch mit nennenswerten Kaufkraftzuflüssen der Hagener Bevölkerung zu rechnen ist. Diese Schlussfolgerung wird durch die Befragungsergebnisse des EHK Herdecke unterstützt. Demnach liegt der Kundenanteil der Hagener

Bevölkerung bei rd. 12 % (vgl. BBE 2006, S. 23)³⁵. Bei den zu erwartenden Umsatzumverteilungen wird es sich demnach größtenteils um Kaufkraftrückbindungsprozesse aus Hagerer aufgrund des durch das Planvorhaben optimierten Angebots handeln. Die prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere Anbieter. Vorhabenbedingte städtebaulich relevante Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren tangieren die Umsatzumverteilungen insbesondere die in Herdecke verorteten Drogeriefachmärkte (dm, Rossmann, jeweils eine GVKF von rd. 500 m²). Der dm-Markt ist innerhalb des Mühlencenters verortet, verfügt über eine moderne Marktausstattung und profitiert von Kopplungseffekten mit den Lebensmittelmärkten innerhalb des Centers (Rewe, Lidl). Wie bereits oben beschrieben wird es sich bei den Umsatzumverteilungen größtenteils um Kaufkraftrückbindungsprozesse handeln. Derzeit stellt der dm-Markt den nächstgelegenen Drogeriefachmarkt für die Bevölkerung in Hagen-Vorhalle dar, deren Kaufkraft mit einer Vorhabenrealisierung größtenteils in Vorhalle gebunden werden könnte. Aufgrund der momentan vorherrschenden Kaufkraftzuflüsse, der bestehenden Kopplungseffekte sowie des nicht ausgeschöpften rechnerischen Verkaufsflächenpotenzials für Drogeriefachmärkte in Herdecke (s. Kapitel 6.3) ist damit zu rechnen, dass der dm-Markt eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen dürfte. Der dm-Markt dürfte demnach auch nach den zu erwartenden Umsatzumverteilungen rechnerisch eine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erreichen. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Der Rossmann in Herdecke befindet sich innerhalb der Fußgängerzone in einem verkehrsberuhigten Bereich und ist auf die Versorgung der Herdecker Bevölkerung ausgerichtet. Angesichts des ergänzenden attraktiven Angebots in Herdecke ist bei einer Vorhabenrealisierung zudem nicht mit einer Neuausrichtung der Kundenorientierung nach Hagen-Vorhalle zu rechnen. Die im Vergleich zum dm-Markt einzelbetrieblich deutlich geringer ausfallenden prozentualen Umsatzumverteilungen sind demnach auch größtenteils auf eine Kaufkraftrückbindung nach Hagen zurückzuführen. Dies gilt insbesondere angesichts des betriebsgleichen Anbieters (Rossmann). Vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung sind folglich für den Rossmann, insbesondere vor dem Hintergrund des noch vorhandenen rechnerischen Verkaufsflächenpotenzials in Herdecke (s. Kapitel 6.3) nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Hauptzentrum Innenstadt Herdecke** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten

³⁵ Aufgrund der deutlichen Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im Süden des ZVB Hauptzentrum Innenstadt in Herdecke und keiner relevanter Veränderung des Einzelhandelsangebots in Hagen-Vorhalle ist grundsätzlich von keinem grundlegendem Wandel der Einkaufsorientierung der Hagerer Bevölkerung seit dem Befragungszeitraum im Juni 2006 auszugehen.

Zwischenfazit

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in Herdecke sowie auf die integrierte Nahversorgung sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt (Wetter (Ruhr))** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten **sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten und im Sortiment Drogeriewaren nicht gänzlich auszuschließen.** Dies begründet sich insbesondere angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen in Zusammenschau mit der Umsatzherkunft (s. Kapitel 5.4) und dem durch das Planvorhaben nicht ausreichenden Kaufkraftpotenzial in Hagen-Vorhalle (s. Kapitel 6.3).

Es wird daher eine Verkaufsflächenreduktion des projektierten Drogeriefachmarktes (Rossmann) empfohlen (s. Kapitel 6.7).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Wetter (Ruhr)** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2023 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von rd. 2,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. rd. 0,3 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten.

6.7 Ableitung einer angemessenen Dimensionierung des projektierten Rossmann-Drogeriefachmarktes

Aufgrund der in Kapitel 6.2 nachgewiesenen vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen und der daraus entstehenden nicht auszuschließenden städtebaulich negativen Auswirkungen (s. Kapitel 6.6) im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum, wird im Folgenden eine aus fachgutachterlicher Sicht angemessene und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächendimensionierung des projektierten Drogeriefachmarktes (Rossmann) abgeleitet.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens sowie die ermittelten rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale (rd. 550 m² GVKF sowie gewisse Zuflüsse aus weiteren Bereichen in Hagen angesichts des weitmaschigen Angebotsnetzes, s. Kapitel 6.3) eine Verkaufsflächenreduktion des Rossmann-Drogeriefachmarktes auf 600 m² GVKF empfohlen.

Durch die empfohlene Reduktion wird für den Drogeriefachmarkt Rossmann mit 600 m² GVKF ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,0 - 3,1 Mio. Euro („minus“ rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro) prognostiziert. Davon werden rd. 1,8 - 1,9 Mio. Euro („minus“ rd. 0,3 Mio. Euro) auf das Sortiment Drogeriewaren entfallen. Durch die empfohlene Verkaufsflächenreduktion ist im Sinne eines Worst Case-Ansatzes von

einer Steigerung der Flächenproduktivität des Rossmann-Marktes auszugehen. Diese wird für den reduzierten Drogeriefachmarkt mit 5.000 - 5.200 Euro/m² VKF prognostiziert.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren nach Reduktion der GVKF des projizierten Drogeriefachmarktes Rossmann dar.

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren nach VKF-Reduktion Rossmann

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Hagen	ZVB NVZ Vorhalle*	**	**	**	**	**	**
	ZVB NVZ Altenhagen-Nord	< 0,2	**	**	< 0,2	**	**
	ZVB NZ Boele	1,5	~ 0,1	9 - 10	1,6	~ 0,1	~ 9
	Sonstige Lagen Vorhalle	0,7	~ 0,2	25 - 26	0,8	~ 0,2	24 - 25
	sonstige Lagen	4,2	~ 0,6	14 - 15	4,3	~ 0,6	~ 14
Wetter	ZVB HZ Innenstadt Wetter	4,2	~ 0,4	~ 9	4,2	~ 0,4	~ 9
	ZVB NVZ Grundschöttel	< 0,6	**	**	< 0,6	**	**
	ZVB NVZ Volmarstein	< 0,2	**	**	< 0,2	**	**
	sonstige Lagen	< 0,6	**	**	< 0,6	**	**
Herdecke	ZVB IZ Herdecke	7,5	~ 0,9	11 - 12	7,7	~ 0,9	11 - 12
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Zwischensummen***		19,4	2,2 - 2,3	-	19,6	2,2 - 2,3	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		0,2 - 0,3					
Gesamt***		19,4	2,5 - 2,6	-	19,6	2,5 - 2,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018 und Hahn 2018 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Planvorhaben;

** empirisch nicht mehr valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren nach der VKF-Reduktion des Drogeriefachmarktes lässt sich folgendes festhalten:

- Die prozentuale Umsatzumverteilung für den ZVB HZ Innenstadt Wetter beträgt nach der VKF-Reduktion des Rossmann-Drogeriefachmarktes rd. 9 %. Die Umsatzumverteilungen sind insbesondere im Kontext des in Wetter vorhandenen Verkaufsflächenpotenzials für Drogeriefachmärkte zu sehen. In diesem Zusammenhang besteht auch unter Berücksichtigung der drei Angebotsstandorte Wetter (Ruhr), Herdecke sowie Hagen-Vorhalle im Zuge der Reduktion des Drogeriefachmarktes (Planvorhaben) ein nennenswertes rechnerisches Entwicklungspotenzial. Somit lässt sich grundsätzlich nicht auf eine angespannte Wettbewerbssituation schließen.
- Ergänzend dürfte es sich bei den Umsatzumverteilungen sodann insbesondere um Kaufkraft-rückbindung von derzeit abfließender Kaufkraft aus Hagen-Vorhalle handeln. Dies wird durch das ermittelte rechnerische Verkaufsflächenpotenzial (rd. 550 m² GVKF, s. Kapitel 6.3) unterstrichen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere das in Hagen-Vorhalle gegebene Kaufkraftpotenzial durch das Planvorhaben gebunden.
- Durch die Verkaufsflächenreduktion wird die Attraktivität des Planvorhabens gegenüber den Versorgungsstrukturen in Wetter (Ruhr) leicht gemindert.
- In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist festzuhalten, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum damit nicht zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel kommt es ferner ebenfalls zu einer leichten Reduktion der bereits als städtebaulich verträglich zu bezeichnenden vorhabendbedingten Umsatzumverteilungen.

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf die in diesem Kapitel abgeleiteten – als städtebaulich verträglich zu bewertenden – Verkaufsflächen.

6.8 Einordnung in das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2013

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche³⁶ definiert fünf übergeordnete Ziele räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in der Region, welche im Folgenden dargestellt werden:

- 1. *Stärkung der hierarchisch gegliederten polyzentralen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche.***
- 2. *Großflächige Einzelhandelsvorhaben innerhalb und außerhalb städtischer Zentren sind städtebaulich und insbesondere auch regional verträglich zu gestalten.***

³⁶ Nachfolgend als REHK Östliches Ruhrgebiet bezeichnet.

3. **Ansiedlungen, Erweiterungen oder Verlagerungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen nach einheitlichen Kriterien bewertet werden. Regional konsensfähige Planungen sollen schneller und mit weniger Abstimmungsaufwand realisiert werden.**
4. **Stärkung einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung (Sortimente der kurzfristigen Bedarfsdeckung)**
5. **Investitions- und Planungssicherheit soll gewährleistet werden.**

(vgl. Junker und Kruse 2013, S.31f.)

Aus diesen übergeordneten Zielen ergeben sich übergeordnete Steuerungsregeln zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevante Steuerungsregel eingeordnet.

5.2.3 Steuerungsregel 3: Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

„Das Versorgungsnetz der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist unter Berücksichtigung einer möglichst wohnungsnahen Versorgung feinmaschiger ausgerichtet als die Struktur der städtischen Zentren. Jede Kommune – unabhängig von ihrer Größe bzw. regionalen Versorgungsbedeutung – hat den Anspruch, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung selbst bereit zu stellen. Daher ist es erforderlich, dass die Dimensionierung entsprechender Einzelhandelsbetriebe bzw. Standorte auf die kommunale Versorgung entsprechender Teilräume ausgerichtet ist.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen sich in zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden. In zentralen Lagen muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens hergestellt werden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen sich Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befinden und nur zugelassen werden, wenn sie der räumlichen Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf bestehende bzw. zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Eine Kaufkraftabschöpfung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente aus Nachbarkommunen, insbesondere durch die Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben im Bereich von Gemeindegrenzen, soll nur in Ausnahmefällen, z.B. bei Versorgungslücken, im beiderseitigen Interesse und unter Ausschluss von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. auf die sonstige Versorgungsstruktur, erfolgen.

Gemäß der Zielsetzung des LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.“

(vgl. Junker und Kruse 2013, S.34)

Für die Überprüfung der Einhaltung der Steuerungsregel 3 wird im REHK 2013 folgendes Prüfschema bereitgestellt:

Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt

„Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment regional bedeutsam sind, wenn deren Einzugsbereich über die reine Nahversorgung hinaus geht oder in mindestens eine benachbarte Kommune reicht. In der Regel handelt es sich dabei um Märkte ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m², dazu zählen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Die kleineren, im Allgemeinen nicht über das lokale Einzugsgebiet hinaus reichenden Lebensmittelmärkte unterliegen lediglich der interkommunalen Abstimmung im Rahmen der förmlichen Verfahren.“

Hinsichtlich der Prüfkulisse für Einzelhandelsvorhaben ist insbesondere auch für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten festzuhalten, dass für Einzelhandelsbetriebe, die in direkter Nachbarschaft zueinander liegen, die Agglomerationsregelung gemäß Steuerungsregel 4 anzuwenden ist. Danach sind die in einer Agglomeration geplanten Betriebe in ihrer Gesamtheit (wie ein großflächiger Betrieb) zu bewerten.“

(vgl. Junker und Kruse 2013, S.68)

Bezüglich des Planvorhabens ist folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist mit einem Anteil von über 89 % einen eindeutigen Schwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf. Hiervon entfallen rd. 72 % der Gesamtverkaufsfläche auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und weitere rd. 17 % auf das Sortiment Drogeriewaren.
- Die einzelnen Betriebe des Planvorhabens sind als Agglomeration i. S. d. Steuerungsregel 4 des REHK 2013 anzusehen.
- Mit einer avisierten Gesamtverkaufsfläche von 3.440 m² (nach Verkaufsflächenreduktion des Rossmann-Marktes) kann eine regional bedeutsame Wirkung des Planvorhabens gemäß REHK 2013 nicht per se ausgeschlossen werden.
- Folglich ist das Planvorhaben in das Prüfschema des REHK 2013 zur Überprüfung des regionalen Konsens einzuordnen.

„Ein Regionaler Konsens für regional bedeutsame Lebensmittelmärkte setzt folgende Kriterien voraus:

- *Lage in einem zentralen Versorgungsbereich oder an einem Nahversorgungsstandort (außerhalb des Nahbereichs eines bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches)*
- *Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)*

- *Tragfähigkeit (im Kernsortiment Lebensmittel) in Abhängigkeit von der Versorgungsaufgabe innerhalb der Kommune bzw. im Nahbereich*
- *Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO*

An allen anderen Standorten sind somit regional bedeutsame großflächige Lebensmittelmärkte nicht konsensfähig.“

Quelle: Junker und Kruse 2013, S.68f..

Hinsichtlich des Planvorhabens ist folgendes zu konstatieren:

- Der Vorhabenstandort ist innerhalb des ZVB NVZ Vorhalle verortet.
- Gemäß dem derzeit gültigen Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen – Blatt 3 ist der Vorhabenstandort nicht eindeutig einem ASB oder GIB zuzuordnen, da die Grenze zwischen diesen Bereichen im Bereich des Vorhabenstandortes liegt. Im Entwurf des Regionalplan Ruhr (Blatt 28) ist der Vorhabenstandort eindeutig innerhalb eines ASB verortet. Es ist folglich davon auszugehen, dass dieses Kriterium perspektivisch erfüllt wird.
- Die Tragfähigkeit in Abhängigkeit der Versorgungsaufgabe lässt sich anhand der Zentralitätskennziffer in Hagen-Vorhalle abschätzen. Die Versorgungsfunktion des ZVB NVZ Vorhalle beschränkt sich auf die Versorgung der Bevölkerung des statistischen Bezirks. Als Zielgröße ist demnach eine Zentralität von 100 in Vorhalle anzustreben.
- Hinsichtlich der Tragfähigkeit im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Abhängigkeit von der Versorgungsfunktion innerhalb der Kommune bzw. im Nahbereich ist festzuhalten, dass es im Rahmen einer Vorhabenrealisierung zu einer Steigerung der Zentralität von derzeit rd. 76 auf rd. 114 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im statistischen Bezirk Vorhalle kommen wird. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Dimensionierung der einzelnen Betriebe des Planvorhabens der grundsätzlichen Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums entsprechen und in Anbetracht aktueller Flächenanforderungen moderner Marktkonzepte keinesfalls überdimensioniert erscheinen.
- Bezüglich der Zentralität von 114 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist zudem der Rewe-Markt an der Schwerter Straße zu erwähnen. Dieser ist im Grenzbereich zwischen den Stadtteilen Vorhalle und Boele in einer nicht integrierten Lage verortet und bindet folglich auch Kaufkraftpotenziale des statistischen Bezirks Boele. Zudem kann er aufgrund seiner Lage in einem Gewerbegebiet und der klaren Ausrichtung auf autoorientierte Kundschaft keine hinreichende Nahversorgung für große Teile der Bevölkerung in Vorhalle gewährleisten. Ohne diesen, nur bedingt nahversorgungssichernden Markt (Rewe) läge die Zentralität in Vorhalle bei unter 100 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Berücksichtigung einer gewissen Versorgungsfunktion für Hagen-Vorhalle³⁷). In diesem Zusammenhang wäre die

³⁷ Dabei wird ein Umsatzanteil von 30 % aus Hagen-Vorhalle unterstellt.

Tragfähigkeit des Planvorhabens in Abhängigkeit der Versorgungsfunktion des ZVB NVZ Vorhalle gewährleistet.

- Insbesondere aus städtebaulicher Sicht wäre deshalb eine Realisierung des Planvorhabens zu empfehlen, da so die Nahversorgungsfunktion des ZVB NVZ Vorhalle gestärkt werden würde. Des Weiteren konnte nachgewiesen werden, dass es zu keinen nennenswerten Kaufkraftzuflüssen aus den Nachbarkommunen Herdecke und Wetter (Ruhr) kommen wird (s. Kapitel 5.1 und 5.4). Aus Sicht von Stadt + Handel ist die Tragfähigkeit hinsichtlich der Versorgungsaufgabe für Vorhalle gegeben.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in den Kapiteln 6.2 bis 6.6 sowie der daraus abgeleiteten Verkaufsflächenreduktion konnten vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, insbesondere für die Nachbarkommunen Wetter (Ruhr) und Herdecke ausgeschlossen werden.

Das (reduzierte) Planvorhaben entspricht nach fachlichem Dafürhalten der für das Planvorhaben relevanten Steuerungsregel 3 und ist als konform zu den Zielen und Grundsätzen des REHK 2013 einzustufen.

6.9 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

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

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- In Kapitel 6.8 konnte dargelegt werden, dass das Planvorhaben absehbar innerhalb eines ASB verortet sein wird.
- Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

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

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

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*

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

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

- Die beiden Hauptsortimente des Planvorhabens sind gemäß „Hagener Sortimentsliste“ als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt;
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Hagen 2015 innerhalb der Abgrenzungen des ZVB NVZ Vorhalle;
- Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

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

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3, 6.6 und 6.6 sowie der daraus abgeleiteten Verkaufsflächenreduktion werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der ermittelten rechnerischen Kaufkraftpotenziale im Sortiment Drogeriewaren.
- Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

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

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Hagen-Vorhalle ist am Standort an der Ophauser Straße 36 die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Vorhalle durch verschiedene Nahversorgungsbetriebe geplant. Neben der Verlagerung und Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen Aldi Nord-Marktes sind die Ansiedlungen eines Edeka-Marktes und eines Rossmann-Drogeriefachmarktes geplant.

Verträgliche Konzeptionierung des Planvorhabens

- Aufgrund der festzustellenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren wird das Planvorhaben in seiner ursprünglich geprüften Dimensionierung als städtebaulich nicht verträglich bewertet.

In der Zusammenschau der untersuchten Aspekte wird folgende Empfehlung getroffen:

- Verlagerung/Erweiterung des Aldi Nord-Marktes auf 1.220 m² GVKF (+ 420 m² GVKF);
- Neuansiedlung eines Edeka-Marktes mit 1.590 m² GVKF (zzgl. Bäckerei mit 30 m² GVKF und 41 m² Café-Bereich);
- Reduktion der Gesamtverkaufsfläche der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (Rossmann) auf 600 m².

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf diese veränderte Konzeptionierung:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs verortet.
- Von dem Planvorhaben gehen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den betreffenden oder weitere Zentrale Versorgungsbereiche in Hagen aus (s. Kapitel 6.3 und 6.5). Demnach wird der Grundsatz 2 und Grundsatz 6 des EHK Hagen 2015 erfüllt.
- Für die Weiterentwicklung wird explizit eine Umsetzung des Planvorhabens empfohlen.
- Das Planvorhaben entspricht folglich den Planungszielen und Handlungsempfehlungen für das NVZ Vorhalle gemäß Hagen 2015.

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Kongruenz zu den Ausführungen des EHK Hagen 2015.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten sind ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3, 6.6 und 6.6). Dies begründet sich insbesondere aufgrund der geringen Zentralität in Hagen-Vorhalle und der damit verbundenen Kaufkraftrückbindung.

- In Herdecke und in Wetter (Ruhr) bestehen rechnerisch nicht ausgeschöpfte Potenziale im Sortiment Drogeriewaren. In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich keine vorhabenbedingte Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung, des in Hagen-Vorhalle gegebenen rechnerischen Kaufkraftpotenzials, welches für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes ausreicht.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Im sich Entwurf befindlichen Regionalplan Ruhr befindet sich der Vorhabenstandort jedoch innerhalb eines ASB (vgl. Regionalplan Ruhr 2018, Blatt 28). Eine Kongruenz zu 6.5-1 Ziel ist demnach anzunehmen. **6.5-1 Ziel wird demnach (perspektivisch) erfüllt;**
- **6.5-2. Ziel:** Die beiden Hauptsortimente des Planvorhabens sind gemäß „Hagener Sortimentsliste“ als nahversorgungsrelevant eingeordnet und der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Hagen 2015 innerhalb des ZVB NVZ Vorhalle. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt;**
- **6.5-3. Ziel:** Durch das (reduzierte) Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Hagen, Herdecke und Wetter (Ruhr) ausgelöst (Kaufkraftrückbindung und rechnerisch ausreichendes Potenzial im Sortiment Drogeriewaren in den Umlandkommunen). **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt;**
- Darüber hinaus konnte dem Planvorhaben eine für die Versorgungsfunktion des ZVB NVZ Vorhalle angemessene Dimensionierung nachgewiesen werden. Eine Tragfähigkeit ist auch ohne relevante Kaufkraftzuflüsse aus den Nachbarkommunen Herdecke und Wetter (Ruhr) gegeben.

Das Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung einer Verkaufsflächenreduktion des Rossmann-Drogeriefachmarktes auf 600 m² GVKF – kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen (6.5-1 bis 6.5-3) sowie zu den Zielen und Steuerungsregeln des REHK Östliches Ruhrgebiet 2013.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	9
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Hagen _____	13
Abbildung 3:	Abgrenzung der statistischen Bezirke in Hagen _____	14
Abbildung 4:	Untersuchungsraum _____	17
Abbildung 5:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	38
Abbildung 6:	Zentrenkonzept Hagen _____	51
Abbildung 7:	Lagebewertung des Hauptzentrum Innenstadt Wetter (Ruhr) _____	65
Abbildung 8:	Ruhrtal-Center Wetter (Ruhr) _____	66
Abbildung 9:	Eindrücke Nebenlage Kaiserstraße/Bismarckstraße _____	67
Abbildung 10:	Lagebewertung des Hauptzentrum Innenstadt Herdecke _____	71
Abbildung 11:	Eindrücke Nebenlage Hauptstraße (oben) und Hauptlage Mühlencenter (unten) _____	72

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung) _	10
Tabelle 2:	Bevölkerung in Hagen nach statistischen Bezirken _____	15
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im _____ Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante _____ Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	21
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz Drogeriewaren im Untersuchungsraum _____ (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; _____ siehe Kapitel Methodik) _____	23
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum __	24
Tabelle 6:	Zentrensteckbrief ZVB NVZ Vorhalle _____	27
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB NVZ Altenhagen Nord _____	28
Tabelle 8:	Steckbrief NZ Boele _____	29
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB HZ Innenstadt Wetter (Ruhr) _____	30
Tabelle 10:	Steckbrief ZVB NVZ Volmarstein (Wetter (Ruhr)) _____	31
Tabelle 11:	Steckbrief ZVB NVZ Grundschoffel (Wetter (Ruhr)) _____	32
Tabelle 12:	Steckbrief ZVB HZ Innenstadt Herdecke _____	33
Tabelle 13:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____	45
Tabelle 14:	Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens _____ im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel (Ende 2023) _____	47
Tabelle 15:	Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens _____ im untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren (Ende 2023) ____	49
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel _____	54
Tabelle 18:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren _____	55
Tabelle 16:	Potenzialanalyse im Sortiment Drogeriewaren _____	56
Tabelle 19:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren nach _____ VKF-Reduktion Rossmann _____	75

Literatur und sonstige Quellen

BBE Handelsberatung (2006): Einzelhandelsgutachten Herdecke. Köln

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

Cima (2015): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen, Köln.

EHI (2018): EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln.

GMA (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr), Köln.

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

IfH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Junker und Kruse (2013): Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK). 2. Fortschreibung (2013), Dortmund.

Regierungsbezirk Arnsberg (2004): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen, Arnsberg´.

Regionalverband Ruhr (2018): Regionalplan Ruhr. Regionalplan für das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr.

Stadt Hagen (2018): Statistisches Jahrbuch 2018, Hagen.

Westfalenpost (2019): Düstere Verkehrs-Zeiten für Wetter: Neubau für Overwegbrücke, Wetter.

Sonstige Quellen

IT.NRW, www.it.nrw.de

GfK 2019