

# Auswirkungsanalyse

## Erweiterung eines Edeka Supermarktes am Standort Hagen-Hochschulviertel, Fleyer Straße 204

---

Überarbeitung September 2021

für die

A+H Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH  
Elberfelder Str. 103  
58095 Hagen

**Ihre Ansprechpartner**

Dipl.-Volksw. Corinna Kupper  
(Senior Consultant)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail [kuepper@bbe.de](mailto:kuepper@bbe.de)

[lehnerdt@bbe.de](mailto:lehnerdt@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

**Wissen schafft Zukunft.**

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im September 2021

**Inhaltsverzeichnis**

**1 Ausgangssituation und Zielsetzung .....3**

**2 Projektplanung und Projektdaten.....4**

**3 Makrostandort .....6**

**4 Mikrostandort .....11**

**5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum der Stadt Hagen .....17**

**6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung.....21**

6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial .....21

6.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens .....24

**7 Auswirkungsanalyse.....26**

7.1 Umsatzumverteilungseffekte .....26

7.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Edeka-Erweiterung .....29

7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans .....31

**8 Fazit .....37**

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Bebauungskonzept ..... 5

Abbildung 2: Lage der Stadt Hagen und die zentralörtliche Gliederung ..... 6

Abbildung 3: Einwohner in der Stadt Hagen nach Stadtbezirken/ statistischen Bezirken ..... 7

Abbildung 4: Hagener Stadtbezirke bzw. statistische Bezirke ..... 8

Abbildung 5: Zentrenstruktur Stadt Hagen ..... 10

Abbildung 6: Mikrostandort ..... 12

Abbildung 7: Geschäftsbereich Altenhagen-Nord, Boeler Straße ..... 14

Abbildung 8: Planungsrechtliche Situation – Regionalplan und Flächennutzungsplan ..... 16

Abbildung 9: Wettbewerbssituation ..... 19

Abbildung 10: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum ..... 20

Abbildung 11: Einzugsgebiet des Planvorhabens ..... 23

Abbildung 12: Marktanteile des erweiterten Lebensmittelsupermarktes ..... 25

Abbildung 13: Umverteilungseffekte des Planvorhabens ..... 28

Abbildung 14: Geschäftsbereich Boeler Straße - Identifikationsflächen ..... 33

## **1 Ausgangssituation und Zielsetzung**

Der Eigentümer der Büro- und Geschäftshausimmobilie Fleyer Straße 204 in Hagen (Hochschulviertel) beabsichtigt, durch einen Anbau die Verkaufsfläche des ansässigen Edeka-Marktes von aktuell ca. 772 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.350 m<sup>2</sup> zu erweitern. Hierzu soll der heutige Parkplatz überbaut werden. Eine ebenerdige Stellplatzanlage soll auf dem benachbarten Grundstück realisiert werden, das aktuell noch durch eine Tankstelle genutzt wird.

Der Untersuchungsstandort des Edeka-Marktes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/92 (461) „Fleyer Straße/ Feithstraße“, der für den Standort Mischgebiete gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Für das Planvorhaben soll eine Änderung des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes für einen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgenommen werden.

Für ein Bauleitplanverfahren ist nachzuweisen, dass städtebaulich relevante Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen sind. Gleichzeitig ist aufzuzeigen, dass das Planvorhaben mit den Vorgaben des in Arbeit befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen übereinstimmt. Für das Bauleitplanverfahren ist zusätzlich das Einhalten der landesplanerischen Ziele für den großflächigen Einzelhandel (LEP NRW) darzulegen.

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

## 2 Projektplanung und Projektdaten

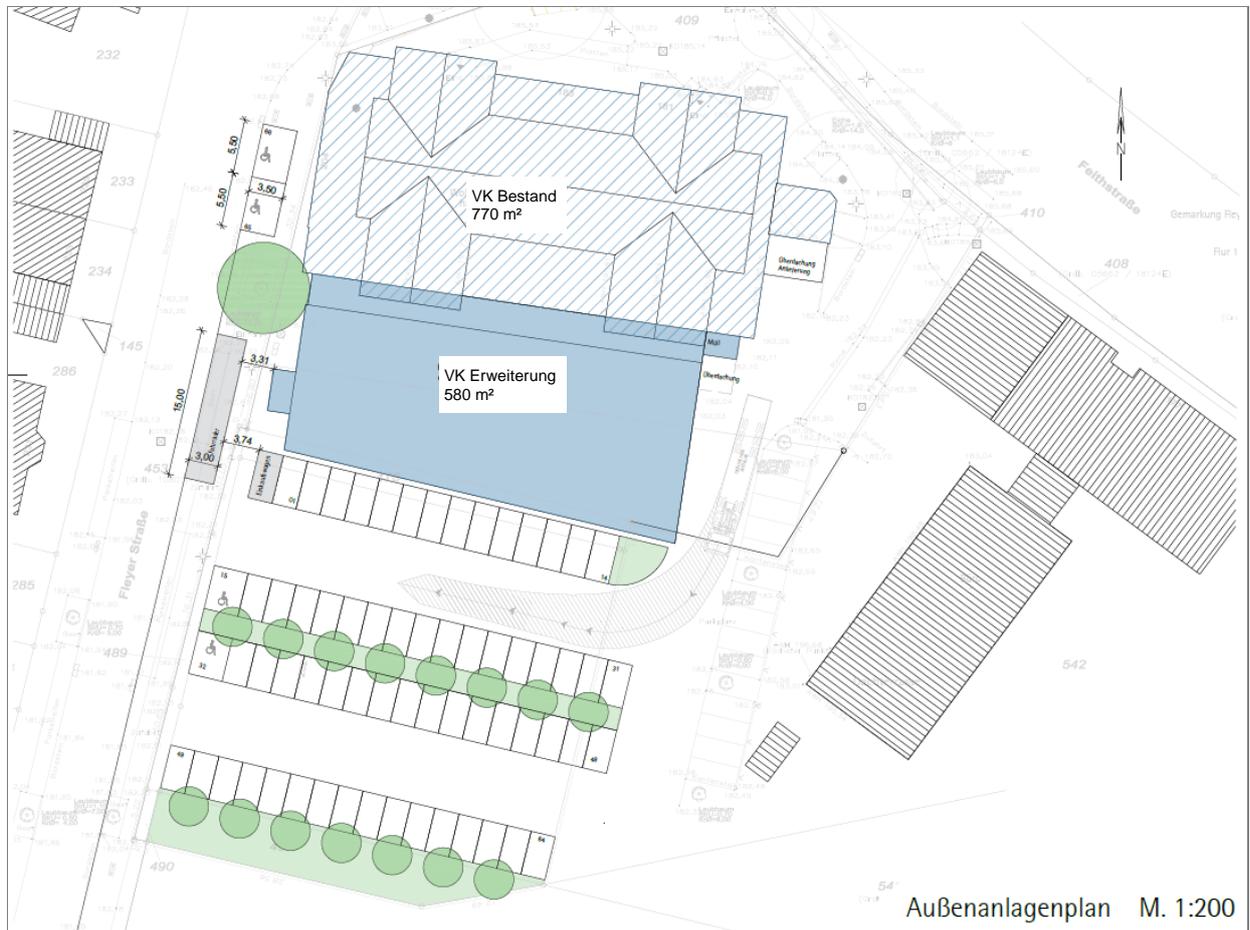
Am Standort Hagen-Hochschulviertel, Fleyer Straße 402 ist geplant, das vorhandene, mehrgeschossige Gebäude nach Süden um einen eingeschossigen Anbau zu erweitern. Der ansässige Edeka-Lebensmittelmarkt belegt aktuell die Erdgeschossfläche, in den Obergeschossen sind verschiedene Büros und Praxen untergebracht.



Durch den projektierten Anbau soll die aktuell als Kundenparkplatz genutzte Fläche überbaut werden. Die neue ebenerdige Stellplatzanlage ist auf dem angrenzenden, derzeit durch eine Tankstelle genutzten Grundstück vorgesehen. Die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes kann durch den Anbau von derzeit ca. 770 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.350 m<sup>2</sup> (+ 580 m<sup>2</sup>) erweitert werden. Es sind ca. 64 Kundenstellplätze geplant.

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

**Abbildung 1: Bebauungskonzept**



Quelle: Sebralla Architekten, Stand: 25.01.2021

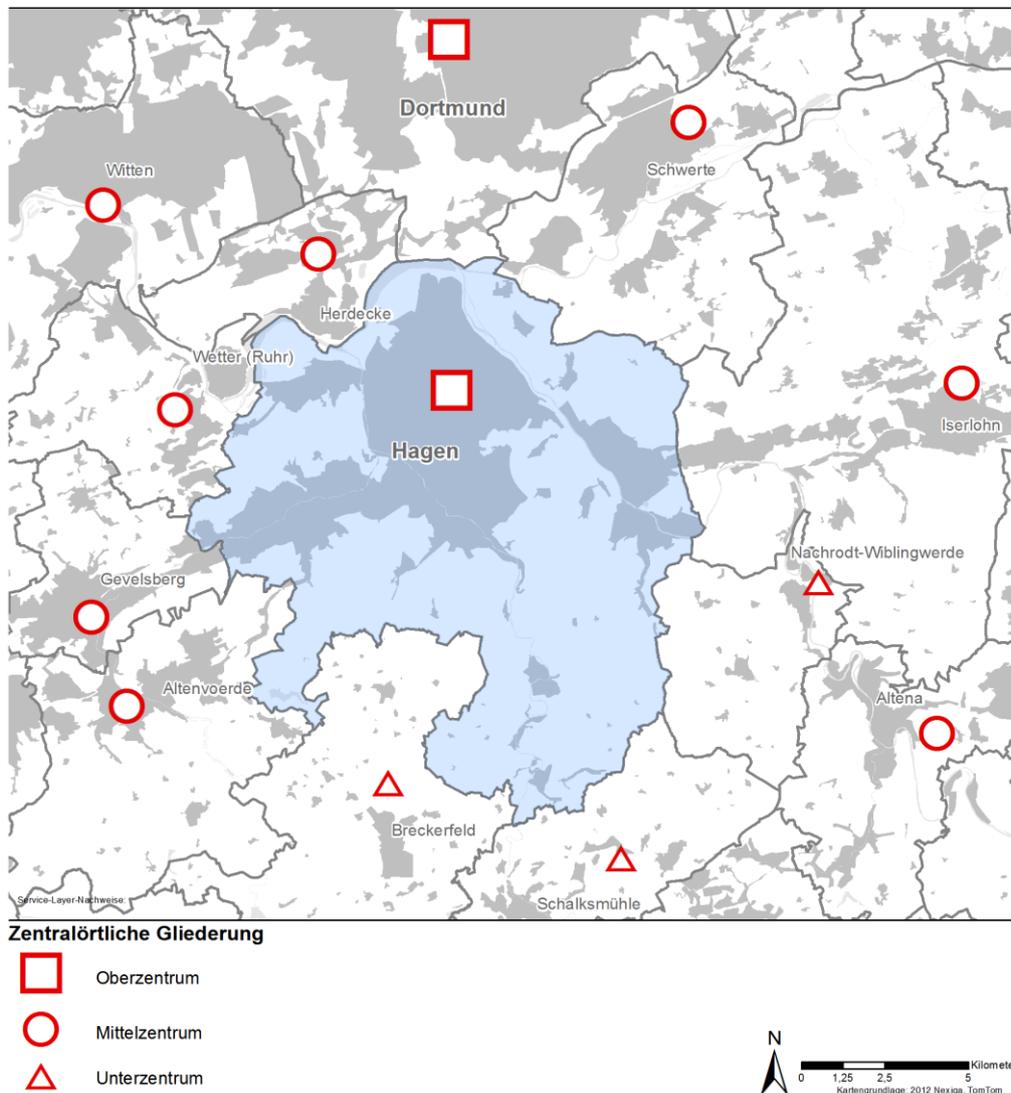
### 3 Makrostandort

#### Lage und Siedlungsstruktur

Die kreisfreie Stadt Hagen gehört dem Regierungsbezirk Arnsberg an. Angrenzende Städte und Gemeinden sind Herdecke und Dortmund im Norden, Schwerte im Nordosten, Nachrodt-Wiblingwerde und Iserlohn im Osten, Schalksmühle und Breckerfeld im Süden, Ennepetal im Südosten, Gevelsberg und Wetter im Westen.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist Hagen die Funktion eines Oberzentrums im Ballungsgebiet des südöstlichen Ruhrgebietes zu. Hagen grenzt an das ländlich geprägte Sauerland an, sodass die Stadt als „Tor zum Sauerland“ bezeichnet wird (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Lage der Stadt Hagen und die zentralörtliche Gliederung**



Quelle: BBE-Darstellung 2019

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

Die Stadt weist mit den Autobahnen A 1, A 45 und A 46 sowie den Bundes- bzw. Landesstraßen B 54, B 226 und B 7/ L 700 insgesamt eine sehr gute Verkehrsanbindung auf.

Hagen ist eingebettet in eine waldreiche Mittelgebirgslandschaft und wird siedlungsstrukturell wesentlich durch die Tallagen der das Stadtgebiet (durch-)querenden Flüsse Ennepe, Volme und Lenne geprägt. Die Reliefunterschiede nach Norden und Süden sind groß und verzeichnen Höhenunterschiede von bis zu 150 Metern.

Aufgrund dieser naturräumlichen Gegebenheit zeichnet sich die Stadt durch einen bandartigen Siedlungskörper aus, der sich im Westen entlang der L 700, im Süden entlang der B 54 und im Osten nördlich der B 7/L 743 erstreckt. Den Hauptsiedlungskörper bilden die Stadtbezirke Hagen-Nord, Hagen-Mitte sowie der nördliche Bereich des Stadtbezirks Eilpe/ Dahl.

Die Stadt Hagen in ihrer heutigen Form geht auf die Gebietsreform im Rahmen des 1974 verabschiedeten „Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden und Kreise des Neugliederungsraumes Sauerland/ Paderborn“ (Sauerland/ Paderborn-Gesetz) zurück. Heute besteht das Stadtgebiet von Hagen aus den fünf Stadtbezirken Mitte, Nord, Haspe, Eilpe/ Dahl und Hohenlimburg, die insgesamt 13 statistische Bezirke umfassen.

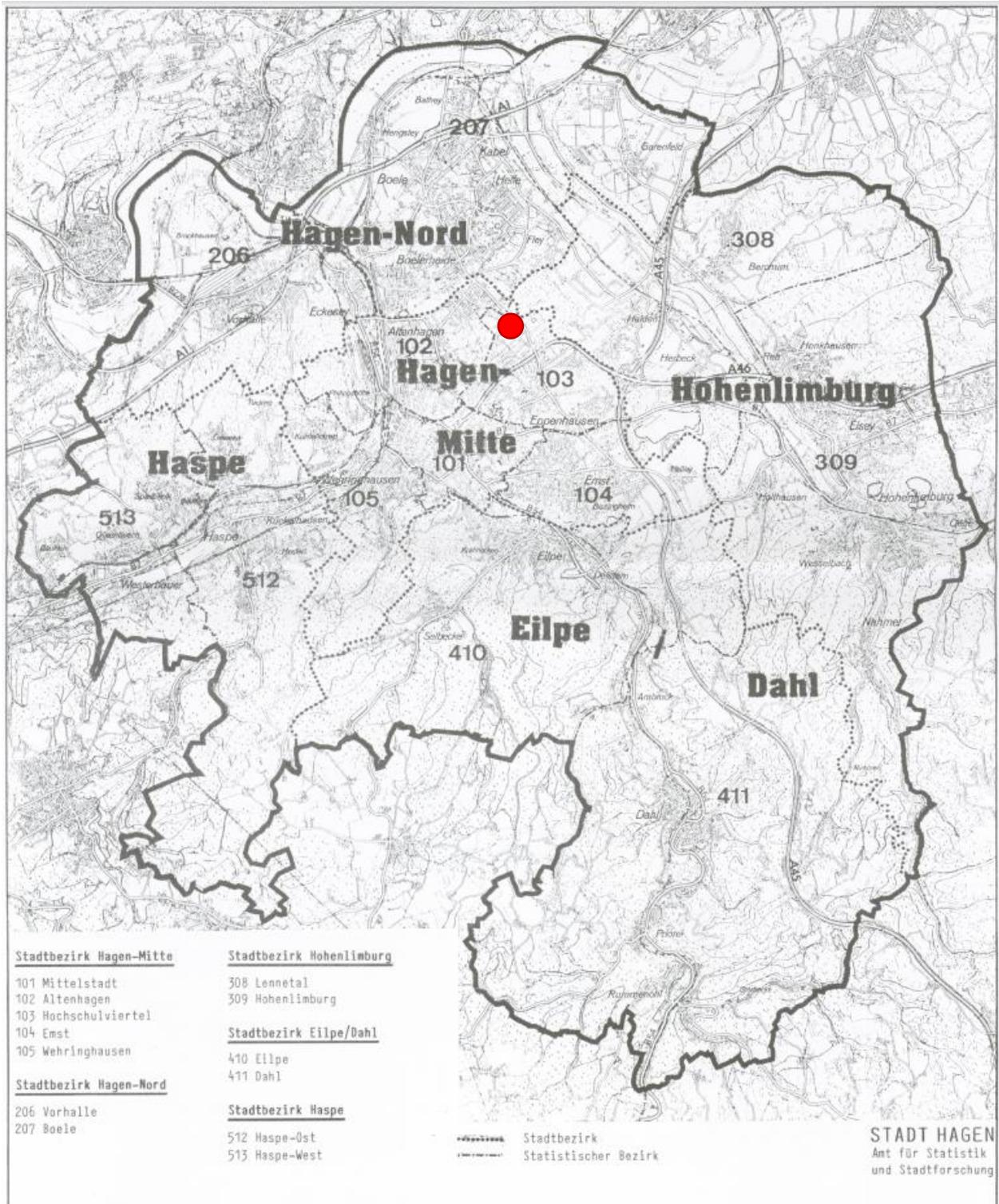
**Abbildung 3: Einwohner in der Stadt Hagen nach Stadtbezirken/ statistischen Bezirken**

Stadtbezirk/ stat. Bezirk	Einwohner	
	abs.	in %
Hagen-Mitte, darunter:	80.381	41
Mittelstadt	22.601	12
Altenhagen	18.863	10
Hochschulviertel	12.414	6
Ernst	10.666	5
Wehringhausen	15.837	8
Hagen-Nord	37.499	19
Hohenlimburg	29.136	15
Eilpe/ Dahl	16.982	9
Haspe	30.964	16
<b>Stadt Hagen</b>	<b>194.962</b>	<b>100</b>

Quelle: Stadt Hagen, Stand: März 2021 (Wohnbevölkerung)

**Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel**

**Abbildung 4: Hager Stadtbezirke bzw. statistische Bezirke**



Quelle: Stadt Hagen

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

Ihren Siedlungsschwerpunkt hat die Stadt Hagen im zentralen Stadtgebiet (Hagen-Mitte), das mit rd. 80.400 Einwohnern mit Abstand die höchste Einwohnerzahl und die höchste Einwohnerdichte aufweist. Insgesamt leben in der Stadt Hagen aktuell knapp 195.000 Einwohner.

Das Oberzentrum Hagen verzeichnet intensive arbeits- und einkaufsbezogene Beziehungen mit dem Umland. Diese sind insbesondere auf die in Hagen ansässigen Unternehmen wie Varta (bis 2000, seitdem Hawker-Batteries/EnerSys), Europart Holding, Westfalia, Stora Enso, Friedr. Gustav Theis Kaltwalzwerke, C.D. Wälzholz, SinnLeffers und Brandt (seit Jahr 2002 keine Produktion mehr in Hagen, nur noch Verwaltungssitz) zurückzuführen.

### Einzelhandelsstrukturen

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Hagen 2021 liegt bei 100,6 %. Damit verfügt die Stadt über ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Die Zentralitätskennziffer 2021 zeigt mit einem Wert von 110,5 % eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft der Einkaufsstadt.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen aus dem Jahre 2015 wird aktuell bearbeitet, sodass u. a. die dreizehn ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der Abgrenzung und der Funktionszuweisung zu überprüfen sind. Nach dem noch gültigen Einzelhandelskonzept gliedert sich die Zentrenstruktur der Stadt Hagen in ein Hauptzentrum (Hagen Innenstadt), vier Nebenzentren (Boele, Eilpe, Haspe und Hohenlimburg) sowie acht Nahversorgungszentren (Altenhagen, Altenhagen-Nord (Boeler Straße), Emst, Elsey, Helfe, Vorhalle, Wehringhausen und Westerbauer).<sup>1</sup>

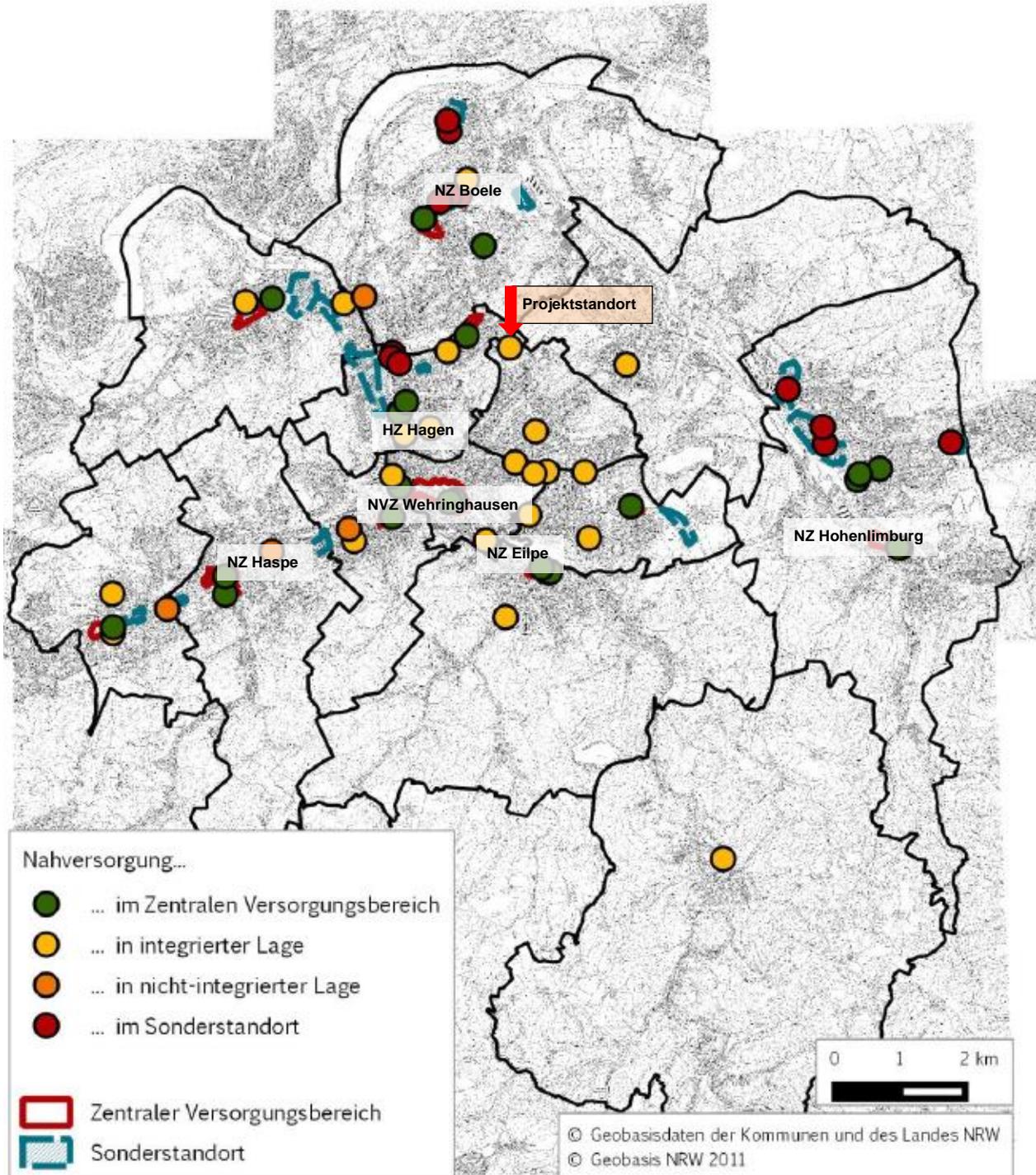
Während das Hauptzentrum gesamtstädtische und - als Oberzentrum - auch regionale Versorgungsfunktionen übernimmt, ist das Versorgungsangebot der Nebenzentren auf den jeweiligen Stadtbezirk ausgerichtet. Nahversorgungszentren sollen hingegen ein umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarf vorhalten. Die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche übernehmen hinsichtlich ihres jeweiligen Angebotsspektrums somit unterschiedliche Versorgungsfunktionen.

Im Zentrensystem der Stadt Hagen wurden darüber hinaus die sechzehn Sonderstandorte Im Mühlenwert, Möbelpiraten, B1 Discount Baumarkt, Podi, Kaufland (Alexanderstraße), Eckeseyer Straße, Pettenkofer Straße, Poco (Am Ringofen), Becheltestraße, Real (Kabeler Straße), Schwerter Straße, Möbel BOSS (Feldmühlenstraße), Kaufland (Auf dem Lölfert), Berlet, Gartencenter Augsburg (Verbandsstraße) und Sonderstandort Haßleyer Insel (perspektivisch) ausgewiesen.

---

<sup>1</sup> Vgl. CIMA, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen, 2015 Der Rat der Stadt Hagen hat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung des Hagener Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 11.01.2016 beschlossen.

Abbildung 5: Zentrenstruktur Stadt Hagen



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen (2015) S. 72

## 4 Mikrostandort

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Edeka-Standort befindet sich in nördlicher Lage des Stadtteils Hochschulviertel. Nach Westen und Süden schließen sich große Wohngebiete in Hanglage des Fleyer Viertels und in Altenhagen-Nord an. Nördlich der Feithstraße sind der Fleyer Wald, der Campus der Fernuniversität Hagen und verschiedene öffentliche und dienstleistungsbezogene Einrichtungen (u. a. Kreispolizeibehörde, Niederlassung von IT.NRW, Zentrum für Transfusionsmedizin) ansässig.

Der Edeka-Markt wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen als „Nahversorger in integrierter Wohngebietslage“ bewertet. In einem 700 Meter-Radius leben ca. 3.380 Einwohner, in einem 1.000 Meter-Radius leben bereits 6.720 Einwohner,<sup>2</sup> sodass eine relativ hohe Bevölkerungsdichte festzustellen ist, obwohl sich nach Südwesten mit verschiedenen Kleingarten- und Parkanlagen und nach Norden mit dem Fleyer Wald große Grünflächen erstrecken.

Das Hochschulviertel weist mit Bäckereien/ Kiosken in Streulagen sowie mit den Lebensmittelmärkten Edeka (Untersuchungsobjekt) und Rewe (Lützowstraße) nur ein sehr geringes Nahversorgungsangebot auf. Ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Konzentration von verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in einem Geschäftszentrum existiert im Hochschulviertel nicht. Daraus resultiert auch die im Einzelhandelskonzept für das Hochschulviertel festgestellte unterdurchschnittliche Handelszentralität im Bereich der Nahversorgung.

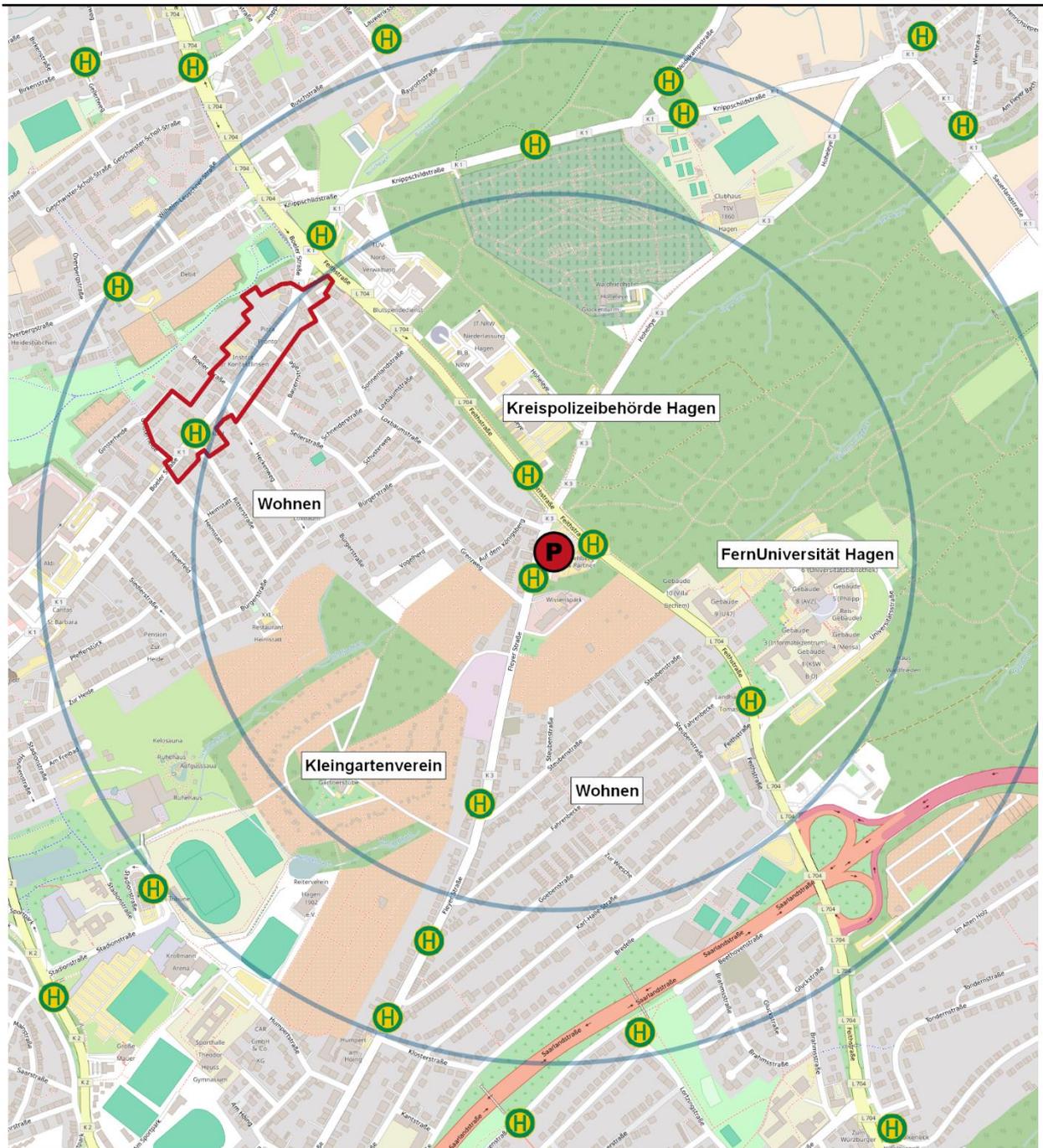
Da im Hochschulviertel auch kein potenzieller Entwicklungsstandort für einen zentralen Versorgungsbereich besteht, wird bislang die Weiterentwicklung der vorhandenen Nahversorgungsangebote empfohlen. Dabei soll – nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes – eine Erweiterung der Märkte auf bis 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Standortsicherung möglich sein.

---

<sup>2</sup> Der Entwurf des Einzelhandelserlasse führt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus, dass diese i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 - 15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m (vgl. Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW), Gem. RdErl. d. Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (Entwurfsstand 22.01.2020, Seite 88)

**Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel**

**Abbildung 6: Mikrostandort**



**Mikrostandort**

-  Projektstandort
-  700 m / 1.000 m Radius
-  ZVB (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015)
-  Bushaltestellen

N  
0 55 110 220 m  
Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Quelle: BBE-Darstellung 2020

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

Für den nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereich Altenhagen-Nord soll – nach dem alten Konzept – das gleichnamige Nahversorgungszentrum Versorgungsfunktionen übernehmen. Das aktuelle Nahversorgungsangebot bezieht sich auf den spezialisierten Lebensmittelanbieter Pol-Markt, eine Bäckerei, eine Apotheke, einen Kiosk, einen Optiker sowie Fachgeschäfte für Bettwaren und Küchen. Das ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebot umfasst u. a. eine Sparkassen-SB-Filiale, einen Postshop, Versicherungsagenturen, Friseure, ein Tattoostudio, zwei Restaurants sowie verschiedene Imbiss- und Lieferbetriebe. Damit weist der Geschäftsbereich Boeler Straße in Altenhagen-Nord kein Versorgungsangebot mehr auf, das den Kriterien für ein Nahversorgungszentrum entspricht. Denn nach dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sollen – ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – die wohnortnahe Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sicherstellen können.

Es besteht zwar noch ein angemessenes Angebot kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, jedoch kann der ansässige, relativ kleine und auf polnische Lebensmittel spezialisierte Lebensmittelmarkt keine umfassende Nahversorgung der Bevölkerung im Umfeld sicherstellen. Damit kann der abgegrenzte Versorgungsbereich Boeler Straße nicht mehr die zugewiesenen Versorgungsfunktionen erfüllen.<sup>3</sup>

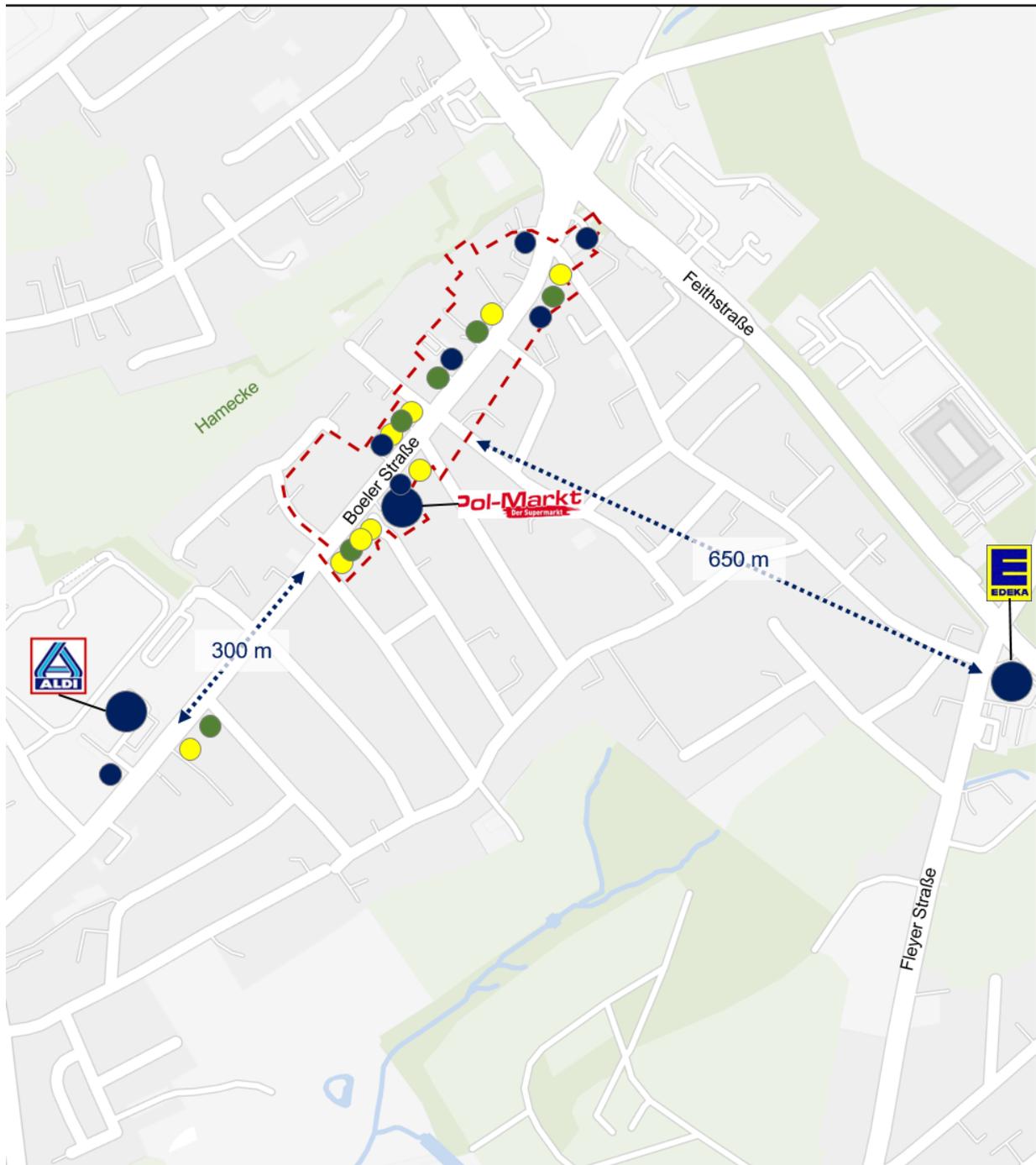
Aus gutachterlicher Sicht lassen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen auch keine Ertüchtigung des zentralen Versorgungsbereiches durch eine Veränderung der räumlichen Abgrenzung sinnvoll erscheinen. Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch eine stadträumliche und funktionale Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in einem kompakten, fußläufig erlebbaren Bereich einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils aus.

Die Definition von zentralen Versorgungsbereichen beruht somit wesentlich auf den Standortmerkmalen einer Angebotsverdichtung und -mischung. Diese führt aufgrund einer engen räumlichen Nachbarschaft von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größen, Betriebstypen und Sortimente zu einer starken Besucherfrequenz und zu Koppelungseffekten, bei denen Einkäufe und Erledigungen miteinander kombiniert werden. Die ausgelösten Synergieeffekte verschaffen insbesondere kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben Frequenzvorteile und eine Belebung der Umsatzfähigkeit.

---

<sup>3</sup> Hierbei handelt es sich um eine Voreinschätzung, die im Rahmen der aktuell in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen noch verifiziert werden muss. Demgemäß werden in der vorliegenden Untersuchung die beiden Varianten berücksichtigt, dass entweder der Geschäftsbereich Boeler Straße keinen zentralen Versorgungsbereich mehr darstellt oder das Nahversorgungszentrum Altenhagen-Nord erhalten bleiben kann.

Abbildung 7: Geschäftsbereich Altenhagen-Nord, Boeler Straße



**Nutzungsstruktur Boeler Straße**

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistung
- ZVB gemäß EHK 2015

N  
0 25 50 100 m  
Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

Südlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m ein Aldi-Markt, der gemeinsam mit wenigen publikumsbezogenen Nutzungen (u. a. Friseur, Gaststätte, Angelshop) ergänzende Versorgungsfunktionen für Altenhagen-Nord übernimmt, ohne dass eine räumliche oder funktionale Anbindung an den im nördlichen Abschnitt der Boeler Straße gelegenen Geschäftsbereich besteht. Für diese Bewertung ist von Bedeutung, dass zwischen dem Aldi-Markt und dem Pol-Markt nahezu ausschließlich Wohnnutzungen entlang der Boeler Straße bestehen.

Auch nach Norden lassen sich keine im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich oder unmittelbar angrenzend vorhandenen Potenzialstandorte identifizieren, die für die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmittelmarktes geeignet sind. Hierbei ist von Bedeutung, dass eine geschlossene Wohnbebauung entlang der Boeler Straße und den angrenzenden Seitenstraßen besteht, die nur relativ kleine gewerbliche Einheiten in den Erdgeschosslagen aufweist (vgl. hierzu auch Abbildung 14).

Das einzige größere Grundstück befindet sich im Kreuzungsbereich Boeler Straße / Feithstraße (derzeit „meine Küchenprofis“), das jedoch mit weniger als 2.000 m<sup>2</sup> keine ausreichende Größe für einen Lebensmittelmarkt aufweist.

Die größeren unbebauten Flächen westlich des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches stehen als Parkanlage Hamecke nicht für bauliche Nutzungen zur Verfügung.<sup>4</sup> Damit bestehen in Altenhagen-Nord keine geeigneten Entwicklungsflächen für einen marktüblichen Lebensmittelmarkt in städtebaulich-funktionaler Anbindung an den gewachsenen Geschäftsbereich Boeler Straße, die diesen zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches qualifizieren könnten.

Vor diesem Hintergrund kommt dem ansässigen Edeka-Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Hochschulviertel zu. Mit ca. 6.700 Einwohnern im fußläufig erreichbaren Umfeld ist auch ein starker Nahversorgungsbezug für den Standort ablesbar.

### **Verkehrliche Situation und Sichtbarkeit des Planstandortes**

Dem Untersuchungsstandort ist die Haltestelle „Hoheleye“ der Buslinien 514 und 543 unmittelbar und die Bushaltestelle „Polizeipräsidium“ der Buslinien 515, 527 und 534 in einer Entfernung von ca. 150 Metern zugeordnet. Die Feithstraße (L 704) stellt eine wichtige innerstädtische Nord-Süd-Achse in der Stadt Hagen mit Anschluss an die Autobahnen A 1 im Norden, A 46 im Osten und A 45 im Süden dar. Die Fleyer Straße (K 3) fungiert als Erschließungsstraße für das Fleyer Viertel mit Anschluss an den Innenstadtring in Tallage. Für den Untersuchungsstandort ist damit eine sehr gute innerstädtische Verkehrsanbindung gegeben.

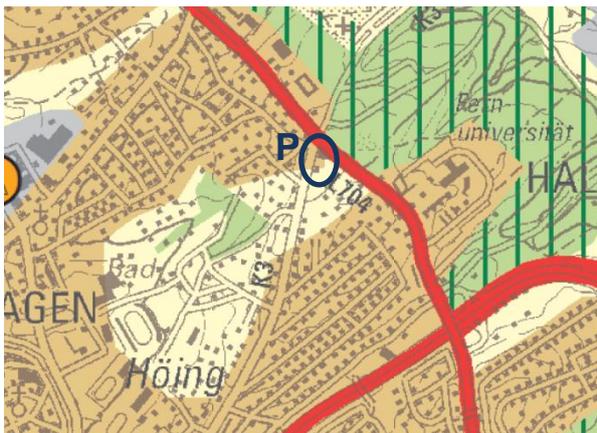
---

<sup>4</sup> Vgl. u. a. Bebauungsplan Nr. 16/77 „Grünzug Hamecke“

### **Genehmigungsrechtliche Situation**

Der Planstandort befindet sich gemäß Entwurf des Regionalplans Ruhr innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.<sup>5</sup> Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen stellt für den Standort eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 1/92 (461) a „Fleyer Straße/ Feithstraße“ setzt für den Planstandort des Edeka-Marktes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

**Abbildung 8: Planungsrechtliche Situation – Regionalplan und Flächennutzungsplan**



Quelle: Regionalplan Ruhr, Entwurfsskizze 25.04.2018



Quelle: Stadt Hagen, Stand April 2019

Damit ist für das Planvorhaben – nach Inkrafttreten des Regionalplans Ruhr – eine Änderung von Flächennutzungs- und Bebauungsplan notwendig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu untersuchen, ob im Falle der projektierten Erweiterung des Supermarktes mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Hagen oder in umliegenden Städten und Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Darüber hinaus ist aufzuzeigen, ob die vorgesehene Bauleitplanung den landesplanerischen Zielen entspricht.

<sup>5</sup> Der noch gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg stellt für den Standort einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

## 5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum der Stadt Hagen

Die Wettbewerbssituation wird im Wesentlichen durch die im Stadtbezirk Hagen-Mitte gelegenen zentralen Versorgungsbereiche sowie durch weitere solitäre Einzelhandelslagen in den Siedlungsbereichen Altenhagen, Eppenhausen und Eckesey geprägt. Darüber hinaus werden die Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen Boele, Hilfe und Ernst in die Betrachtung aufgenommen.

Innerhalb des **Hochschulviertels** stellt der zu untersuchende Edeka-Markt den wichtigsten Nahversorger für das Fleyer Viertel dar. Im südlich angrenzenden Siedlungsbereich Eppenhausen übernehmen der Rewe-Ihr Kaufpark-Markt an der Lützowstraße (ca. 720 m<sup>2</sup>) sowie die Lebensmittelmärkte Penny (ca. 700 m<sup>2</sup>)<sup>6</sup>, Edeka (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) und der Biomarkt Niemand (ca. 400 m<sup>2</sup>) entlang der Eppenhauser Straße gemeinsam mit Ladenhandwerksbetrieben Nahversorgungsfunktionen. Im Bereich Bülowstraße/ Leiblstraße ist ein Convenience Store („90 Grad“, ca. 250 m<sup>2</sup>) ansässig.

Der **Geschäftsbereich Altenhagen-Nord** erstreckt sich entlang der Boeler Straße. Mit dem Lebensmittelmarkt Pol-Markt (ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einem ergänzenden Fachgeschäftsbesatz weist der Geschäftsbereich nur eine ausschnittsweise Nahversorgungsausstattung auf. Innerhalb des Geschäftszentrums werden zwischenzeitlich relativ viele Geschäftslokale durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe belegt. Der Pol-Markt kann aufgrund seines auf polnische Lebensmittel spezialisierten Angebotes keine umfassende Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen.

Der Einzelhandelsbesatz im **Nahversorgungszentrum Altenhagen** konzentriert sich auf die Friedensstraße und die Zollstraße. Dabei kann der Verbundstandort von Edeka (ca. 1.850 m<sup>2</sup>) und Aldi (ca. 950 m<sup>2</sup>) im Bereich der Zollstraße eine große Ausstrahlungskraft entfalten, während die kleinteiligen Versorgungsstrukturen sowie die ansässige Netto-Filiale (ca. 500 m<sup>2</sup>) und der türkische Lebensmittelmarkt Saygi Markt (ca. 650 m<sup>2</sup>) vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld dienen.

Außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sind an **wohnungsnahen Standorten** ein attraktiver Aldi-Markt (Boeler Straße, ca. 1.200 m<sup>2</sup>) und ein lokal ausstrahlender Norma-Markt (Altenhager Straße, ca. 750 m<sup>2</sup>) ansässig.

Der **Sonderstandort Alexanderstraße** weist mit dem Kaufland SB-Warenhaus (ca. 6.500 m<sup>2</sup>) einen Anbieter mit großem Einzugsgebiet auf. Im Standortumfeld sind die Lebensmittelmärkte Lidl und Penny (jeweils ca. 800 m<sup>2</sup>) sowie die Fachmärkte Kik, Fressnapf und Leuchten Bergenthal ansässig.

---

<sup>6</sup> Für den Penny-Standort ist ein Abriss und Neubau des Gebäudes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.000 m<sup>2</sup> geplant. In einem Obergeschoss soll auch eine Kindertagesstätte untergebracht werden.

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

Im statistischen Bezirk **Eckesey-Süd** belegen die Lebensmittelmärkte Lidl (ca. 800 m<sup>2</sup>) und Rewe-Ihr Kaufpark (ca. 2.600 m<sup>2</sup>) nicht-integrierte Standorte an der Schwerter Straße.

Dem im Einzelhandelskonzept abgegrenzten **innerstädtischen Hauptzentrum** sind ein Lidl-Markt (ca. 1.100 m<sup>2</sup>) im Schwenke-Center und ein Rewe-Markt in der Rathaus-Galerie (ca. 1.090 m<sup>2</sup>) sowie ab November 2019 ein Netto-Markt in der Volme-Galerie (ca. 800 m<sup>2</sup>) zugeordnet. Im Lebensmittelbereich sind in der Innenstadt darüber hinaus weitere Anbieter (u. a. Bäckereien, Metzgerei, Obst- & Gemüsehandel) vorhanden.

Im Umfeld des Hauptbahnhofs belegt Penny ein Ladenlokal im Graf-von-Galen-Karree (ca. 700 m<sup>2</sup>), das nicht dem Hauptzentrum zugeordnet ist.

Im bislang als Nahversorgungszentrum ausgewiesenen **Geschäftsbereich Emst** ist eine Ausstattung vorhanden, die der Versorgung der in den umliegenden Wohngebieten lebenden Bevölkerung dient. Als Magnetbetrieb fungiert der relativ kleine Rewe-Ihr Kaufpark-Supermarkt (ca. 550 m<sup>2</sup>). Perspektivisch ist die Schaffung eines Verbundstandortes von Supermarkt und Drogeriemarkt an der Haßleyer Straße geplant.<sup>7</sup>

Einen ergänzenden Versorgungsstandort in Emst-West übernimmt der Aldi-Markt am Standort Wasserloses Tal (ca. 700 m<sup>2</sup>).<sup>8</sup>

Das **Nahversorgungszentrum Hilfe** stellt das geplante Geschäftszentrum des als Gartenvorstadt angelegten gleichnamigen Stadtteils dar. Neben kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ist der Rewe-Ihr Kaufpark-Markt (ca. 800 m<sup>2</sup>) der Magnetbetrieb.

Im Stadtteil **Boele** erstreckt sich ein **Nebenzentrum** rund um den Boeler Marktplatz. Das Nahversorgungsangebot im Geschäftszentrum beschränkt sich auf einen Edeka Lebensmittelmarkt (ca. 1.600 m<sup>2</sup>), einen Rossmann Drogeriemarkt und ergänzenden kleinteiligen Einzelhandel.

Nordöstlich schließt sich der **Sonderstandort Schwerter Straße** an, der neben Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Baumarkt) auch eine Konzentration von Lebensmittelmärkten (Netto mit ca. 600 m<sup>2</sup>, Lidl mit ca. 700 m<sup>2</sup> und Aldi mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> nach Fertigstellung des Neubaus) aufweist.

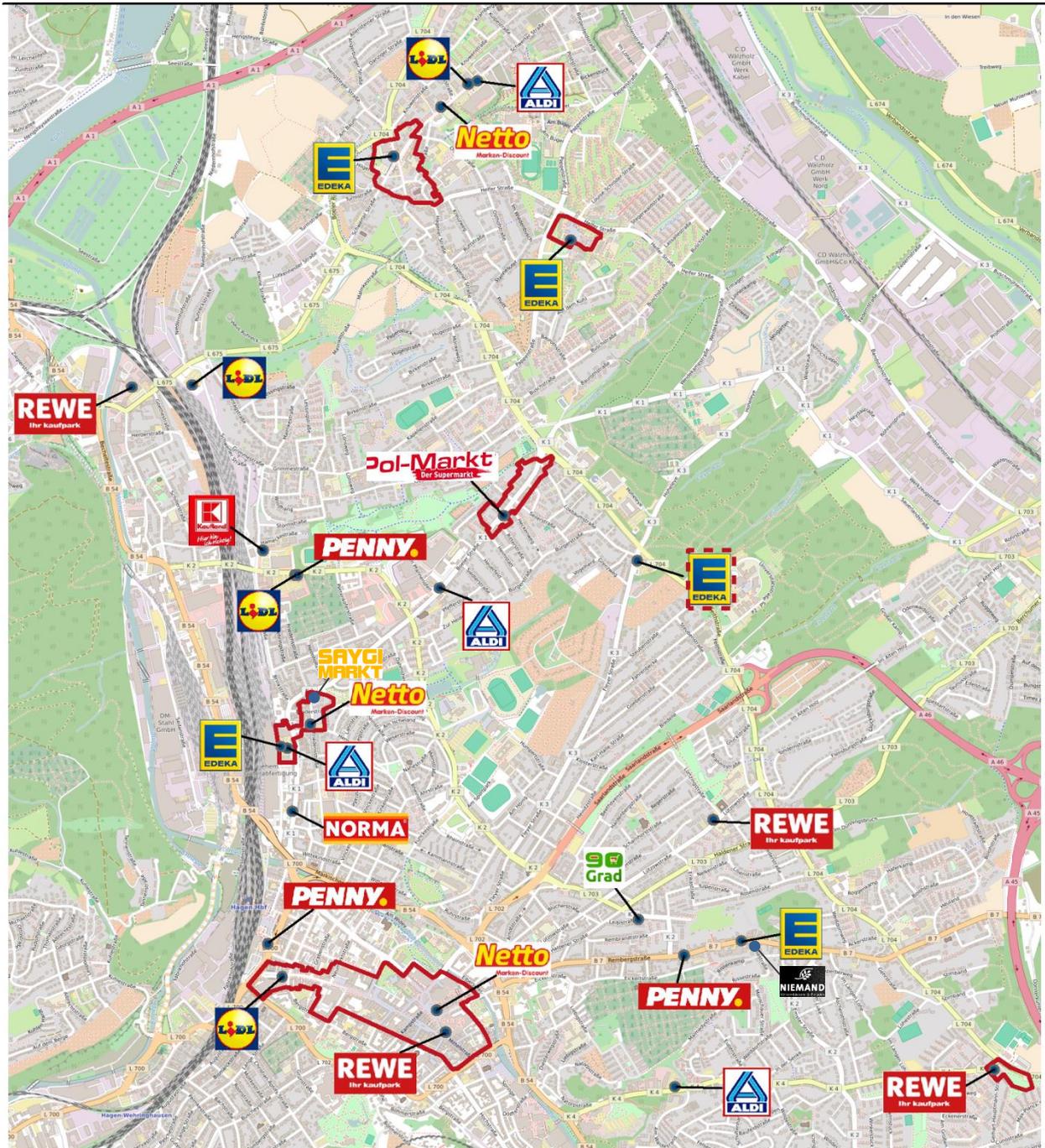
---

<sup>7</sup> Die Klassifizierung des Geschäftsbereichs als Nahversorgungszentrum wird in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes voraussichtlich nicht erhalten bleiben.

<sup>8</sup> Es ist eine Erweiterung der Aldi-Filiale auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.

Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

Abbildung 9: Wettbewerbssituation



**Wettbewerbssituation**

-  Projektstandort
-  Wettbewerber
-  ZVB  
(gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015)



0 140 280 560 m

Kartengrundlage: © BKG 2019,  
Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Abbildung 10: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Standort	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m <sup>2</sup>	in Mio. €
Wohnungsnaher Standort Eppenhause (Rewe-Ihr Kaufpark, Edeka, Penny, Biomarkt Niemand, 90 Grad Convenience Stores)	3.070	16,0
Geschäftsstandort Altenhagen-Nord (Pol-Markt)	500	1,8
Nahversorgungszentrum Altenhagen (Edeka, Aldi, Netto, Saygi)	3.950	18,9
Wohnungsnaher Standort Altenhagen (Aldi, Norma)	1.950	11,1
Sonderstandort Alexanderstraße (Kaufland, Lidl, Penny)	8.100	42,7
Hauptzentrum Innenstadt (Rewe-Ihr Kaufpark, Lidl, Netto)	3.090	15,3
Wohnungsnaher Standort Mitte (Penny)	700	3,9
Geschäftsstandort Emst (Rewe-Ihr Kaufpark)	550	2,5
Wohnungsnaher Standort Emst (Aldi)	700	4,5
Nahversorgungszentrum Hilfe (Rewe-Ihr Kaufpark)	800	3,8
Nebenzentrum Boele (Edeka)	1.600	7,0
Sonderstandort Schwerter Straße (Aldi, Lidl, Netto)	2.500	15,5
Nicht-integrierter Standort Eckesey-Süd/ Schwerter Straße (Rewe-Ihr Kaufpark, Lidl)	3.400	15,0
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>30.910</b>	<b>158,0</b>

Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (ohne Edeka-Bestandsmarkt, inkl. Nonfood-Sortimente der Lebensmittelmärkte)

Im **Fazit** zeigt sich im Untersuchungsraum des Hochschulviertels eine unterdurchschnittliche Lebensmittelmarktausstattung, sodass die projektierte Erweiterung des als Nahversorger fungierenden Edeka-Marktes eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung und eine Reduzierung des örtlichen Kaufkraftabflusses an andere Standorte auslösen wird.

Als wesentliche Wettbewerber des zu erweiternden Nahversorgers sind damit die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die eine Ausstrahlungskraft über die lokale Bevölkerung hinaus entfalten können. Dies sind vor allem die attraktiven modernen Lebensmittelmärkte (u. a. Verbundstandort Edeka/ Aldi an der Zollstraße in Altenhagen, Kaufland am Sonderstandort Alexanderstraße), die aktuell von den Kunden aus dem Hochschulviertel aufgrund einer mangelnden „eigenen“ marktgerechten Nahversorgungsausstattung aufgesucht werden. Die Wettbewerbswirkungen für die anderen der lokalen Versorgung dienenden Anbieter (u. a. in Eppenhause, Altenhagen-Nord) werden hingegen deutlich geringer ausfallen, da die Lebensmittelmärkte hinsichtlich Größe, Angebotsvielfalt, Erreichbarkeit und Stellplatzangebot nur eingeschränkt Kunden aus einem größeren räumlichen Umfeld binden können.

## 6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

### 6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

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

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,<sup>9</sup>
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Stadtteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für den zu untersuchenden Lebensmittel-Supermarkt am Standort Fleyer Straße sind folgende Faktoren für die (perspektivische) Reichweite des Kundenherkunftsbereiches von Bedeutung:

---

<sup>9</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Supermarktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Die nächstgelegenen Wettbewerber (Lebensmittelsupermärkte) stellen der Pol-Markt in Altenhagen-Nord, der Rewe-Ihr Kaufpark-Markt an der Lützowstraße sowie die Edeka-Märkte an den Standorten Zollstraße und Eppenhauser Straße dar, sodass das Vorhaben nur eine geringe Ausstrahlungskraft auf das weitere Stadtgebiet entfalten wird.
- Der Planstandort ist einer bedeutsamen Durchfahrtstraße (Feithstraße) zugeordnet, sodass das Planvorhaben Streuumsätze mit Kunden aus anderen Herkunftsräumen generieren kann.

Dem Einzugsgebiet des Edeka-Marktes sind die angrenzenden Siedlungsbereiche des Hochschulviertels (Fleyer Viertel) und von Altenhagen-Nord in einem fußläufigen erreichbaren 1.000 Meter- Radius als **Kerneinzugsgebiet** (Zone 1) zuzuordnen. Hier leben aktuell **ca. 6.700 Einwohner**.

Aufgrund der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Situation kann der Supermarkt bereits aktuell ein **erweitertes Einzugsgebiet** erreichen, das die angrenzenden Siedlungsbereiche des (südlichen) Fleyer Viertels sowie von Eppenhausen und Halden/Herbeck umfasst (vgl. Abbildung 11). In dieser Zone 2 leben ca. 8.900 Einwohner, für die der projektierte Edeka-Markt eine ergänzende Supermarktversorgung sicherstellen kann. Eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes infolge der Modernisierung / Erweiterung des Edeka-Marktes ist dabei nicht erwarten, vielmehr ist das Erweiterungsvorhaben dazu geeignet, die Versorgung und seine Marktposition in den angrenzenden Siedlungsbereichen zu festigen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.871 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren),<sup>10</sup> gewichtet mit der stadtsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Hagen verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente im Untersuchungsbereich der Stadt Hagen liegt bei 93,0 und somit unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).<sup>11</sup>

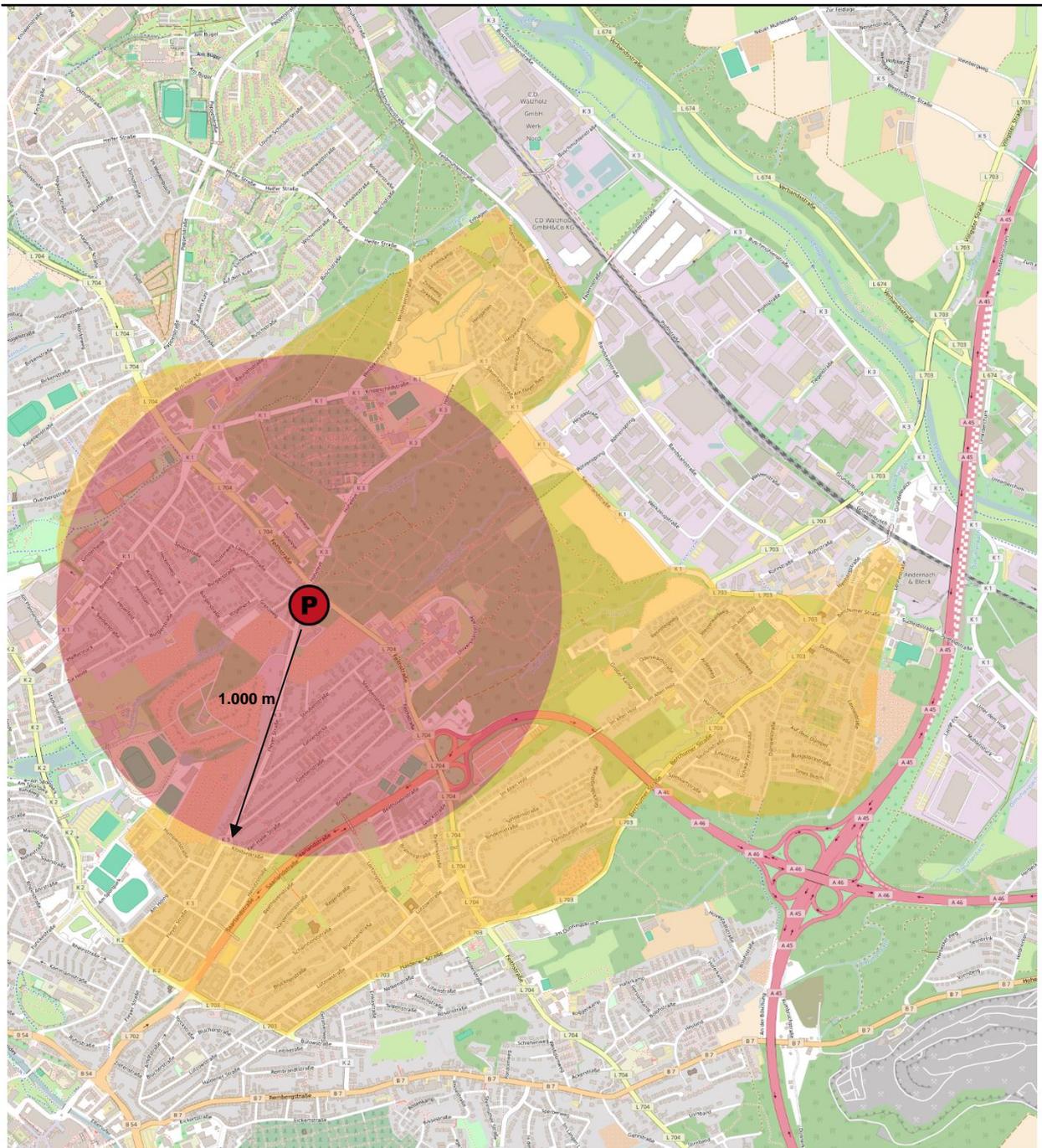
---

<sup>10</sup> Vgl. IFH-Marktvolumen 2019, BBE-Berechnungen und Ergänzungen

<sup>11</sup> Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2021, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren im PLZ-Bereich 58097

**Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel**

**Abbildung 11: Einzugsgebiet des Planvorhabens**



**Einzugsgebiet**

- Projektstandort
- 1.000 m Radius
- Einzugsgebiet - Zone 2



0 112,5 225 450 m

Kartengrundlage: © OpenStreetMap  
und Mitwirkende, CC-BY-SA



Quelle: BBE-Darstellung 2020

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im Nahbereich (Zone 1) ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 17,9 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) stehen darüber hinaus ca. 23,7 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft zur Verfügung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens auf die zentralen Siedlungsbereiche des Hochschulviertels bezieht. Aus der Verkehrslage resultieren Umsätze mit Kunden aus entfernten Siedlungsbereichen; diese finden im Folgenden als diffuse Streuumsätze Berücksichtigung.

## 6.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden (Mehr-)Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die von dem erweiterten Lebensmittelmarkt innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis der zu erwartende Umsatz abgeleitet.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der neu aufgestellte Supermarkt im Naheinzugsgebiet (Zone 1) eine Kaufkraftbindung von ca. 20 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreichen (ca. 3,6 Mio. €). Im weiteren Siedlungsbereich des Hochschulviertels (Zone 2) ist aufgrund der räumlichen Entfernung und der Wettbewerbsüberschneidungen mit anderen Lebensmittelmärkten eine Kaufkraftbindung von ca. 7 % realistisch (ca. 1,7 Mio. €).

Als (diffuse) Streuumsätze können darüber hinaus ca. 14 % des Umsatzes (ca. 0,9 Mio. €) erwirtschaftet werden. Insgesamt entspricht dies einem Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 6,2 Mio. €. Auf die Nonfood-Sortimente des Lebensmittelsupermarktes (vor allem Zeitungen, Schreib- und Haushaltswaren) entfallen zudem ca. 5 % des Umsatzes (ca. 0,3 Mio. €).

Für den geplanten Lebensmittelsupermarkt (ca. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist ein Umsatzvolumen von rd. 6,5 Mio. € zu prognostizieren, sodass der Markt mit ca. 4.800 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine supermarkttypische

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

pisch hohe Flächenleistung und auch innerhalb des Edeka-Filialnetzes eine überdurchschnittliche Umsatzleistung erzielen wird.<sup>12</sup> Die angesetzten Marktanteile sind angesichts der Wettbewerbs- und Siedlungsstruktur als Worst-Case-Ansatz zu bewerten.

**Abbildung 12: Marktanteile des erweiterten Lebensmittelsupermarktes**

Bereich/ Ortsteil	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1 (1.000 m-Nahbereich)	17,9	20	3,6	55
Zone 2 (angrenzende Siedlungsgebiete des Hochschulviertels)	23,7	7	1,7	26
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,9	14
<b>Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt</b>	<b>41,8</b>	<b>./.</b>	<b>6,2</b>	<b>95</b>
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,3	5
<b>Summe</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>6,5</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der bestehende Edeka-Markt mit ca. 770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzials einen Umsatz von ca. 4,5 Mio. € pro Jahr erzielt, der im Filialnetz einer deutlich überdurchschnittlichen Flächenleistung (ca. 5.800 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) entspricht. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird für den Fall der Verkaufsflächenerweiterung um ca. 580 m<sup>2</sup> von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, welcher bei einem unveränderten Sortiment nur aus einer Attraktivitätssteigerung resultieren kann. So wird im Folgenden für das Planvorhaben nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.350 m<sup>2</sup> ein **Umsatz von max. 6,5 Mio. €** unterstellt. Dies entspricht einem jährlichen **Mehrumsatz von max. 2,0 Mio. €**.

Im Fazit dient auch der erweiterte Supermarkt vor allem der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im Hagener Hochschulviertel, das nur über ein begrenztes wohnungsnahes Versorgungsangebot verfügt.

<sup>12</sup> Im Durchschnitt erzielen die deutschen Supermärkte eine Flächenleistung von ca. 4.530 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2020). Die Edeka-Filialen erreichen auf einer Verkaufsfläche von durchschnittlich ca. 1.260 m<sup>2</sup> einen Durchschnittsumsatz von ca. 5,6 Mio. € (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2020/2021).

## 7 Auswirkungsanalyse

### 7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde dargelegt, welche Marktanteile das Planvorhaben im projektrelevanten Einzugsgebiet erreichen wird und somit aufgezeigt, welche Versorgungsbedeutung der erweiterte Edeka-Markt am Standort Hagen-Hochschulviertel übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Erweiterungsvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen.

Da die Bestandsfiliale am Standort allerdings bereits langjährig ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des geplanten Erweiterungsvorhabens nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Attraktivitätssteigerung infolge der Flächenerweiterung ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Im Falle der geplanten Erweiterung des Edeka Supermarktes am Standort Hagen-Hochschulviertel ist ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 2,0 Mio. € zu erwarten. Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Edeka-Marktes in erster Linie größere Lebensmittel(-super)märkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

Grundsätzlich wären städtebaulich bedeutsame Auswirkungen dann anzunehmen, wenn es durch die projektierte Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes zu einer Störung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Hagen und ggf. in Nachbarkommunen käme. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt schließen müsste und damit die Funktionsvielfalt eines Zentrums oder der wohnungsnahen Versorgung eingeschränkt würde.

Die Wettbewerbswirkungen werden sich auf die nächstgelegenen Wettbewerber mit einem vergleichbaren Angebot beziehen. Demgemäß sind vor allem die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Altenhagen (vor allem der Standortverbund Edeka/ Aldi) von Wettbewerbswirkungen (Umverteilung ca. 0,7 Mio. €, gleichbedeutend ca. 4 % des Umsatzes) betroffen. Auch die kleineren Nahversorger im Umfeld (vor allem in Eppenhäusen) werden von Umverteilungseffekten von ca. 3 % des Umsatzes betroffen sein. Dies resultiert vor allem daraus, dass diese Betriebe überwiegend der lokalen Versorgung dienen, jedoch nur geringe Umsatzzuflüsse aus dem Fleyer Viertel generieren können.

Die Lebensmittelmärkte am Sonderstandort Alexanderstraße übernehmen ergänzende Versorgungsfunktionen für den Untersuchungsraum. So werden bei Neuaufstellung des Edeka-Marktes für diese Lebensmittelanbieter Umsatzumverteilungen von ca. 0,5 Mio. € (gleichbedeutend 1 % des derzeitigen Umsatzes) prognostiziert. Gleiches gilt für den Aldi-Markt am Standort Boeler Straße (Umverteilung ca. 2 %). Dagegen sind nur geringe Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem Pol-Markt an der nördlichen Boeler Straße gegeben, sodass – wenn überhaupt – nur marginale Umsatzeinbußen zu erwarten sind.

Das Lebensmittelangebot in der Hagener Innenstadt übernimmt auch Nahversorgungsfunktionen für den Untersuchungsraum, kann jedoch ein deutlich größeres Marktgebiet abdecken, sodass sich die zu erwartenden Umsatzverluste auf ca. 0,1 Mio. € bzw. 1 % des Umsatzes belaufen werden.

Die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. wohnungsnahen Versorgungsstandorte u. a. in Emst, Hilfe und Boele werden von der Erweiterung eines auf die Nahversorgung ausgerichteten Lebensmittelmarktes – wenn überhaupt – nur in marginalem Umfang tangiert.

Insgesamt werden ca. 0,8 Mio. € des zu erwartenden Mehrumsatzes gegenüber Wettbewerbern in zentralen Versorgungsbereichen der benachbarten Stadtteile und ca. 0,6 Mio. € gegenüber Wettbewerbern an wohnungsnahen Standorten umverteilt (vgl. Abbildung 13). Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Lebensmittelmarktausstattung im Untersuchungsraum eine Umverteilung für Pkw-orientierte Sonderstandorte (ca. 0,5 Mio. €) sowie eine diffuse Umverteilung für andere Lebensmittelmarktstandorte (ca. 0,1 Mio. €) zu erwarten. Hierbei handelt es sich vor allem um derzeit abfließende Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet, die aus der unterdurchschnittlichen Lebensmittelmarktausstattung im Hagener Hochschulviertel resultiert.

**Abbildung 13: Umverteilungseffekte des Planvorhabens**

Standort/ Stadtteil	Umsatz	Umverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes
Wohnungsnaher Standort Eppenhausen (Rewe-Ihr Kaufpark, Edeka, Penny, Bio-markt Niemand, 90 Grad Convenience)	16,0	0,4	3
Geschäftsstandort Altenhagen-Nord (Pol-Markt)	1,8	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Altenhagen (Edeka, Aldi, Netto, Saygi)	18,9	0,7	4
Wohnungsnaher Standort Altenhagen (Aldi, Norma)	11,1	0,2	2
Sonderstandort Alexanderstraße (Kaufland, Lidl, Penny)	42,7	0,5	1
Hauptzentrum Innenstadt (Rewe-Ihr Kaufpark, Lidl, Netto)	15,3	0,1	1
Wohnungsnaher Standort Mitte (Penny)	3,9	(*)	(*)
Geschäftsstandort Ernst (Rewe-Ihr Kaufpark)	2,5	(*)	(*)
Wohnungsnaher Standort Ernst (Aldi)	4,5	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Hilfe (Rewe-Ihr Kaufpark)	3,8	(*)	(*)
Nebenzentrum Boele (Edeka)	7,0	(*)	(*)
Sonderstandort Schwerter Straße (Aldi, Lidl, Netto)	15,5	(*)	(*)
Nicht-integrierter Standort Eckesey-Süd/ Schwerter Straße (Rewe-Ihr Kaufpark, Lidl)	15,0	(*)	(*)
Sonstige Standorte	./.	0,1	
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>2,0</b>	<b>./.</b>

(\*) marginal  
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (ohne Edeka-Bestandsmarkt)

Im Fazit ist festzuhalten, dass der erweiterte Edeka-Markt einer Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebotes im Hochschulviertel dienen wird. Aufgrund des bestehenden Angebotsdefizites im Untersuchungsraum werden sich die Wettbewerbswirkungen auf eine Vielzahl von Betrieben in den benachbarten Stadtteilen beziehen, die aktuell von Kaufkraftzuflüssen aus dem Hochschulviertel profitieren.

Angesichts der Höhe des maximalen Mehrumsatzes von ca. 2,0 Mio. € kann ein Umschlagen von wettbewerblichen in städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum der Stadt Hagen ausgeschlossen werden. Das Erweiterungsvorhaben ist geeignet, die Nahversorgung im Hochschulviertel bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ohne Versorgungsstrukturen anderenorts zu gefährden.

## 7.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Edeka-Erweiterung

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.<sup>13</sup> Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

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

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des Edeka Lebensmittelmarktes am Standort Hagen-Hochschulviertel keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Hagen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

---

<sup>13</sup> Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Liegen z. B. bereits erhebliche Vorschädigungen vor, die sich durch Leerstände oder die Schließung früherer sog. Frequenzbringer äußern, kann im Einzelfall auch bei Umsatzverteilungen von weniger als 10 % vom Vorliegen negativer Auswirkungen ausgegangen werden.

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

- Es handelt sich um eine standortsichernde Maßnahme eines strukturprägenden Nahversorgungsbetriebes an einem eingeführten und im bisherigen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandort. Die Versorgungsfunktionen werden sich auch nach der projektierten Erweiterung vor allem auf die benachbarten Siedlungsbereiche beziehen.
- Durch die geplante Edeka-Erweiterung werden nur vergleichsweise geringe Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und gegenüber den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Hierbei ist von Bedeutung, dass die Lebensmittelmärkte in den benachbarten Stadtteilen ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im untersuchungsrelevanten Nahversorgungsbereich übernehmen.
- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hagen wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht eingeschränkt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass es sich um einen Nahversorgungsbetrieb ohne größere räumliche Ausstrahlungskraft handelt, sodass andere zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht tangiert werden.
- Auch für die anderen Nahversorgungsstandorte in den benachbarten Siedlungsbereichen sind keine Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zu erwarten, da durch das Planvorhaben keine wesentlichen Kundenumlenkungen in den jeweiligen Marktgebieten ausgelöst werden.
- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarstädte und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen.

Damit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Hagen und den Nachbarstädten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund der Vorhabenausrichtung auf die wohnungsnaher Versorgung ausgeschlossen werden.

## 7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen:

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

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

Nach dem Entwurf des Regionalplans Ruhr wird der Planstandort zukünftig einem **Allgemeinen Siedlungsbereich** zugeordnet werden.<sup>14</sup>

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

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

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

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

---

<sup>14</sup> Nach dem noch gültigen Regionalplan mit einer Darstellung als Allgemeiner Agrar- und Freiraumbereich bestehen Abweichungen zwischen den planerischen Rahmensetzungen, da der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen – entsprechend der bestehenden Nutzung – eine gemischte Baufläche ausweist.

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

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

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die **Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel** anzuwenden ist:

Die geplante Erweiterung des ansässigen Edeka-Marktes ist als Sicherung der Nahversorgung im Hochschulviertel zu bewerten. Dem Stadtteil sind keine zentralen Versorgungsbereiche zugeordnet, sodass wohnungsnah Versorgungsstandorte alleine die Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellen sollen. Demgemäß empfiehlt das bisherige Hagener Einzelhandelskonzept eine Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte.

Der projektierte Edeka-Markt übernimmt unter quantitativen und räumlichen Aspekten somit – gemeinsam mit dem Rewe-Ihr Kaufpark-Markt an der Lützowstraße – eine wichtige Ergänzungsfunktion im Versorgungsnetz der städtischen Nahversorgung für das Hochschulviertel.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind im Stadtteil Altenhagen (Friedensstraße / Zollstraße) und in der Innenstadt (ca. 2 – 3 km entfernt) gelegen. Der ehemals als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene Geschäftsbereich Boeler Straße (Nahversorgungszentrum Altenhagen-Nord, ca. 1 km entfernt) weist neben einer Nutzungsmischung von Dienstleistungen und Gastronomie nur wenige Einzelhandelsbetriebe auf. Als größter Anbieter fungiert der auf ausländische Lebensmittel spezialisierte Pol-Markt, ohne dass der Geschäftsbereich eine umfassende Nahversorgung sicherstellen kann. Da insbesondere ein marktüblicher Lebensmittelmarkt im Geschäftsbereich nicht vorhanden ist, kann dieser die Funktionen eines Nahversorgungszentrums nicht mehr erfüllen.

Der Geschäftsbereich und sein Umfeld weisen auch keine Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und damit zur Profilierung eines zentralen Versorgungsbereiches auf (vgl. hierzu auch die Bewertungen in Kap. 4. Mikrostandort). Dabei kommen in der Regel vor allem Freiflächen, Brachflächen oder sonstige Flächen in Betracht, für die in einem überschaubaren Zeitraum eine Umnutzung möglich ist.

Im Geschäftsbereich Boeler Straße werden flächendeckend Wohn- und Gewerbenutzungen ausgeübt (vgl. Abbildung 14), für die weder absehbar ist, dass die derzeit ausgeübten Nutzungen zeitnah aufgegeben werden, noch diese aktuell für einen Erwerb und damit für die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Verfügung stehen. Auch die größeren unbebauten

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

Flächen im bzw. unmittelbar angrenzend an den bestehenden Geschäftsbereich stehen als Innenblockbereiche bzw. als Parkanlagen (u. a. Hamecke) nicht für bauliche Nutzungen zur Verfügung.<sup>15</sup> Aufgrund der verdichteten Wohnbebauung bestehen auch keine Brach- oder Umnutzungsflächen. Damit können **städtebauliche Gründe** gegen die Ansiedlung des Planvorhabens – selbst für den Fall ausgeschlossen werden, dass der Geschäftsbereich Boeler Straße weiterhin als zentraler Versorgungsbereich zu bewerten wäre.

**Abbildung 14: Geschäftsbereich Boeler Straße - Identifikationsflächen**



Quelle: BBE-Darstellung (Kartengrundlage: GeoDatenPortal Hagen, Luftbild mit Liegenschaftskataster)

<sup>15</sup> Vgl. u. a. Bebauungsplan16/77 „Grünzug Hamecke“

## Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel

Im Hinblick auf **siedlungsstrukturelle Aspekte** ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sich der Siedlungsbereich des Hochschulviertels in einer Entfernung von bis zu 2 - 3 km zum Versorgungsangebot der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Altenhagen und Innenstadt befinden, sodass diese unter Distanzgesichtspunkten keine bedarfsgerechte wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Kernstadtgebiet gewährleisten können. Diese Einschätzung resultiert aus der Tatsache, dass nur die zentralen Versorgungsbereiche zu betrachten sind, die eine Versorgungsfunktion für den Untersuchungsraum übernehmen können, da die Ausnahmeregelung in Ziel 6.5-2 LEP NRW auf die Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet ist (vgl. hierzu auch Begründung, LEP NRW Seite 75, 7. Absatz). Demnach müssen die zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereiche wohnortnah und daher dem zu versorgenden Gebiet räumlich zugeordnet sein und für dieses eine Versorgungsfunktion übernehmen (können).<sup>16</sup>

In diesem Zusammenhang ist auch auf die im Nahbereich (1.000 m-Radius) verfügbare Kaufkraftpotenzialbasis von ca. 17,9 Mio. € hinzuweisen, die ausreicht, die Tragfähigkeit des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes sicherzustellen (vgl. nachfolgende Ausführungen zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung). Die Innenstadt soll nach dem Einzelhandelskonzept eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion mit zentrenrelevanten Sortimenten übernehmen, dem Nahversorgungsangebot kommt dabei nur eine untergeordnete Funktion zur Versorgung der Wohnbevölkerung bzw. der Beschäftigten im unmittelbaren Umfeld zu. Eine bedarfsgerechte, gesamtstädtische Nahversorgung ist hingegen nicht Aufgabe des innerstädtischen Hauptzentrums.

Dem zentralen Versorgungsbereich Altenhagen (Nahversorgungszentrum) ist eine wohnungsnaher Versorgung für den südlichen Stadtteil mit ca. 12.000 Einwohnern zugeordnet. Auch aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist der zentrale Versorgungsbereich nicht geeignet, eine funktionsfähige wohnungsnaher Versorgung für die in Hanglage befindlichen Wohngebiete des Hochschulviertels und von Altenhagen-Nord sicherzustellen.

Damit können auch siedlungsstrukturelle Gründe für die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes über die Grenze der Großflächigkeit geltend gemacht werden. Der projektierte Edeka-Markt kann das Nahversorgungsangebot der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hagen funktional für das nördliche Kernstadtgebiet ergänzen und das hier vorhandene Angebotsdefizit mindern.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses (Entwurf 2020) ist in einem Ansiedlungsfall in einem Siedlungsbereich ohne ein bereits bestehendes Zentrum zu prüfen, ob die **Entwicklung**

---

<sup>16</sup> Auch das OVG NRW hat in der Begründung zur Entscheidung vom 26.02.2020 (sog. Dortmund-Urteil) die Betrachtung der Ansiedlungsmöglichkeiten auf den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich beschränkt, obwohl im Stadtgebiet zahlreiche weitere zentrale Versorgungsbereiche vorhanden sind.

**eines neuen zentralen Versorgungsbereiches** mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist.

Das Planvorhaben stellt die Erweiterung eines langjährig ansässigen Lebensmittelmarktes dar, der eine wohnungsnaher Versorgung sicherstellen kann. Dagegen ist die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches an diesem Standort unter versorgungsstrukturellen Aspekten nicht sinnvoll, da für einen zentralen Versorgungsbereich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Nutzungsarten, Betriebstypen und -größen sowie Sortimente) zu entwickeln sind, die über den Nahbereich ausstrahlen. In diesem Fall bestünde die Gefahr, dass das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum in Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen treten würde.

Im Fazit nimmt der Untersuchungsstandort eine zentrale Lage im Hagener Hochschulviertel ein, das über keine bedarfsgerechten Nahversorgungsstrukturen verfügt. Gleichzeitig werden keine wesentliche Überschneidung mit den Nahbereichen der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Altenhagen eintreten. Der Untersuchungsstandort kann unter siedlungs- und versorgungsstrukturellen Aspekten eine wichtige Ergänzungsfunktion im Versorgungsnetz der städtischen Nahversorgung für Hagen einnehmen und ist als Ergänzungsstandort der wohnungsnahen Versorgungsfunktionen sinnvoll. Dies gilt auch für den Fall, dass der Geschäftsbereich Altenhagen-Nord weiterhin die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches übernehmen soll, gleichzeitig jedoch keine Potenzialflächen zur Ansiedlung eines bedarfsgerechten Lebensmittelmarktes aufweist. Dann wären städtebauliche Gründe für die Anwendung der sog. „Nahversorgungsausnahme“ von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend zu machen.

Darüber hinaus muss das Vorhaben der **Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung** dienen. Im Nahbereich (1.000 m-Radius) leben ca. 6.700 Einwohner, die über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 17,9 Mio. € verfügen.

Der überwiegende Umsatz des erweiterten Edeka-Marktes (ca. 55 %) wird voraussichtlich aus diesem Verflechtungsbereich erzielt werden, sodass eine hohe Auslastung des projektierten Betriebes aus seiner Versorgungsfunktion im Nahbereich abzuleiten ist.<sup>17</sup>

Unter Berücksichtigung der für das Edeka-Filialnetz in Deutschland typischen Leistungsdaten und der konkreten Standortrahmenbedingungen (insbesondere des erreichbaren Marktgebietes) ist für den erweiterten Edeka-Markt ein leicht überdurchschnittlicher Gesamtumsatz von max. 6,5

---

<sup>17</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 –1 MN 144/15 –BauR 2015, 1944

Bei der Einschätzung, ob der geplante Markt der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient, geht das OVG Lüneburg davon aus, dass von einer wohnortnahen Versorgung zu sprechen ist, wenn mindestens 50 % des Umsatzes aus dem Nahbereich generiert wird.

Mio. € zu veranschlagen. Unter Berücksichtigung der Edeka-typischen Nonfood-Sortimente entfallen davon ca. 6,2 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Damit wird der Markt einen Umsatz erreichen, der ca. 35 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im zugeordneten Nahbereich entspricht (Umsatz-Kaufkraft-Relation), sodass sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem Umsatz des erweiterten Marktes sowie der Nachfragepotenzialbasis im Nahbereich einstellen wird.

Für das Planvorhaben ist damit ein hoher Nahversorgungsbezug nachzuweisen. Eine Verkaufsflächendimensionierung von max. 1.350 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt ist als bedarfsgerecht zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbssituation im Hochschulviertel zu bewerten.

■ **Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot**

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

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

Die landesplanerischen Ziele für den großflächigen Einzelhandel werden von dem Erweiterungsvorhaben gewahrt.

## 8 Fazit

- Am Standort Fleyer Straße 204 im Hagener Hochschulviertel ist die Neuaufstellung des ansässigen Edeka Lebensmittelsupermarktes geplant. Der Markt soll durch einen Anbau von derzeit ca. 770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Die Angebotsausrichtung des Lebensmittelmarktes wird nach wie vor primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen.
- Der Projektstandort ist im bislang gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen als „Nahversorger in integrierter Wohngebietslage“ definiert, der gemeinsam mit dem Lebensmittelmarkt an der Lützowstraße Versorgungsfunktionen für das Hochschulviertel übernehmen soll. Dazu werden die Modernisierung und Erweiterung der ansässigen Märkte an wohnungsnahen Standorten empfohlen, da das Hochschulviertel keine Ansätze zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches aufweise. Das Planvorhaben entspricht damit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Der neu aufgestellte Lebensmittelmarkt kann Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Fleyer Viertel und in den angrenzenden Siedlungsbereichen von Altenhagen-Nord, Eppenhausen und Halden/ Herbeck (mit insgesamt ca. 15.600 Einwohner) übernehmen. Darüber hinaus kann der Markt Streuumsätze mit sonstigen Kunden aufgrund der Lage an der Feithstraße erzielen, die als Landesstraße 704 eine wichtige Verkehrsachse im Hagener Stadtgebiet darstellt.
- Die projektierte Größenordnung von ca. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten. Durch die Erweiterung wird unter Berücksichtigung von „Worst-case-Annahmen“ eine jährliche Umsatzsteigerung von maximal ca. 2,0 Mio. € prognostiziert.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte infolge der Edeka-Erweiterung werden sich vor allem auf die Nahversorger in den benachbarten Stadtteilen beziehen, die angesichts des Angebotsdefizits im Hochschulviertel von den Abflüssen der lokalen Kaufkraft profitieren. Für das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Altenhagen sind Umsatzverluste von max. 4 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Auch die Innenstadt und der gesamtstädtisch ausstrahlende Sonderstandort Alexanderstraße werden infolge der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im Hochschulviertel jeweils maximal 1 % des Umsatzes einbüßen. Aufgrund der überwiegend auf die lokale Versorgung ausgerichteten Ausstrahlung der sonstigen wohnungsnahen Versorgungsstandorte im Hochschulviertel (u. a. Lebensmittelmärkte an den Standorten Lützowstraße und Eppenhauser Straße) werden für diese ebenfalls keine bedeutsamen Wettbewerbsverschärfungen eintreten.

**Auswirkungsanalyse Edeka-Erweiterung ■ Hagen-Hochschulviertel**

- Da die durch die Erweiterung des Edeka-Marktes ausgelösten Umsatzumverlagerungen relativ gering ausfallen, können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnahе Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
- Im Fazit ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsvorhaben der Verbesserung der Nahversorgung im Hochschulviertel dienen wird. Die bestandssichernde Weiterentwicklung des Nahversorgers entspricht den Empfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann für das Vorhaben die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden, da gleichermaßen siedlungsstrukturelle und städtebauliche Gründe für eine Ansiedlung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches geltend gemacht werden können, das Vorhaben der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und das Beeinträchtungsverbot wahrt.

---

Köln, im September 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Jörg Lehnerdt