

Gut-^{10/2023} achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Nachnutzung des ehem. SB-Warenhauses
real in Hagen, Kabeler Straße 25,
durch einen Marktkauf**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG

Im Sutenkamp 2
59069 Hamm

VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Elisabeth Köhn**

Dortmund, den 25.10.2023

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.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	12
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	12
4.2	Angebotsanalyse	14
4.3	Nachfrageanalyse	18
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	25
5	Vorhabendaten	27
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	27
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	30
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	34
5.4	Flächenprogramm und Umsatzprognose für die weiteren Betriebe im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey	37
5.5	Zusammenfassende Darstellung	41
6	Auswirkungsanalyse	45
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Hagen 2023)	45
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	46
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	47
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	52
6.5	Einordnung in die regionalplanerischen Zielstellungen (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020)	56
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	60
	Anhang	I

1

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Hagen hat die Fa. EDEKA das SB-Warenhaus real an der Kabeler Straße 25 übernommen und plant den Umbau der bestehenden Immobilie (7.712 m² VKF inkl. Konzessionäre). Seit der Übernahme des real wird am Standort bereits ein Marktkauf betrieben. Ergänzend zum Marktkauf sind weitere Konzessionäre bzw. deren Umstrukturierung vorgesehen.

Konkret wird in der nachfolgenden Auswirkungsanalyse folgendes Umstrukturierungsszenario geprüft:

- Marktkauf-SB-Warenhaus mit 5.300 m² VKF,
- Getränkemarkt mit 810 m² VKF,
- dm-Drogeriefachmarkt mit 650 m² VKF,
- Bäcker mit 30 m² VKF,
- Apotheke mit 50 m² VKF.

Insgesamt ist folglich im Rahmen der dargestellten Umstrukturierung eine Gesamtverkaufsfläche von 6.840 m² geplant. Es kommt somit im Zuge der Umstrukturierung zu einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 872 m².

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen 2023¹ lässt der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit keine ausreichende Einzelhandelssteuerung i. S. d. EHK zu, wodurch sich für den gesamten Standort ein Erfordernis der Bauleitplanung zur Festschreibung des Einzelhandelsbestandes ergibt². Für den Bereich des Planvorhabens (Immobilie des Marktkauf) wird gemäß EHK Hagen 2023 eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 empfohlen.

Nach **Ziel 6.5-7** des LEP NRW 2019 - Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel – *„dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 als Sondergebiete gemäß §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

¹ Stadt Hagen (2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen. Im Folgenden als **EHK Hagen 2023** bezeichnet.

² Vgl. EHK Hagen 2023, S. 210.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

Zusätzlich sollen für die weiteren ebenfalls innerhalb des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey verorteten Märkte Action, Schuhmode Geller, Matratzen Concord und Bauelemente Credo (unter großzügiger Auslegung), welche mit dem Planvorhaben eine Einzelhandelsagglomeration bilden, der Bestand hinsichtlich Verkaufsflächen und Sortimenten festgesetzt werden. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Gutachten eine Betrachtung der gesamten Agglomeration (Immobilie des Marktkauf sowie Fachmarktzeile an der Dortmunder Straße und Bauelemente Credo am Standort Auf dem Graskamp).

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist und **insbesondere zu prüfen ob die genannten Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW Ziel 6.5-7)** eingehalten werden.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Hagen 2023.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019,
- Einordnung in die relevanten Vorgaben des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020³.

³ Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2020): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung (2020), Dortmund.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel⁴ und Drogeriewaren⁵ (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste der Stadt Hagen; vgl. EHK Hagen 2023, S. 128) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Mai 2023 erhoben. 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:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte (inkl. Lebensmittelbetrieben in Vorkassenzonen) in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)⁶.

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.

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁷. Basis für die Umsatzschätzung der

⁴ Inkl. Getränke und Tabakwaren. Im Folgenden als **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁵ Inkl. kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel.

⁶ 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. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

⁷ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

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.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und IT.NRW 2023 (31.12.2021).

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 Fall⁸ 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

⁸ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case 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). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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 um ein Bauvorhaben in Form einer Umstrukturierung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2026). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner 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 drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von IT.NRW eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit COVID-19 sowie der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- im Zuge der COVID-Pandemie kurzfristiger deutlicher Umsatzzuwachs im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020); mit dem derzeitigen Abflachen der COVID-Pandemie ist ein Rückgang der Mehrumsätze abzusehen;
- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Lebensmittelpreise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern zugute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2023) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten);
- im Zuge der COVID-Pandemie tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (insbesondere während der COVID-bedingten Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020); mit der Öffnung der gastronomischen Einrichtungen flacht das Ausgabevolumen tendenziell wieder ab.
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Veranschlagung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2026) von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen.

Im weiteren Verlauf werden i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2026 die prognostizierten Kaufkraftzuwächse um + rd. 3,2 % für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche nicht berücksichtigt. Somit findet lediglich die nahezu konstante Bevölkerungsentwicklung in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung. Die in Summe positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens bleibt sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite vor dem Hintergrund des Worst Case-Ansatzes unberücksichtigt.

Gleichwohl werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. 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 4.2.

⁹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

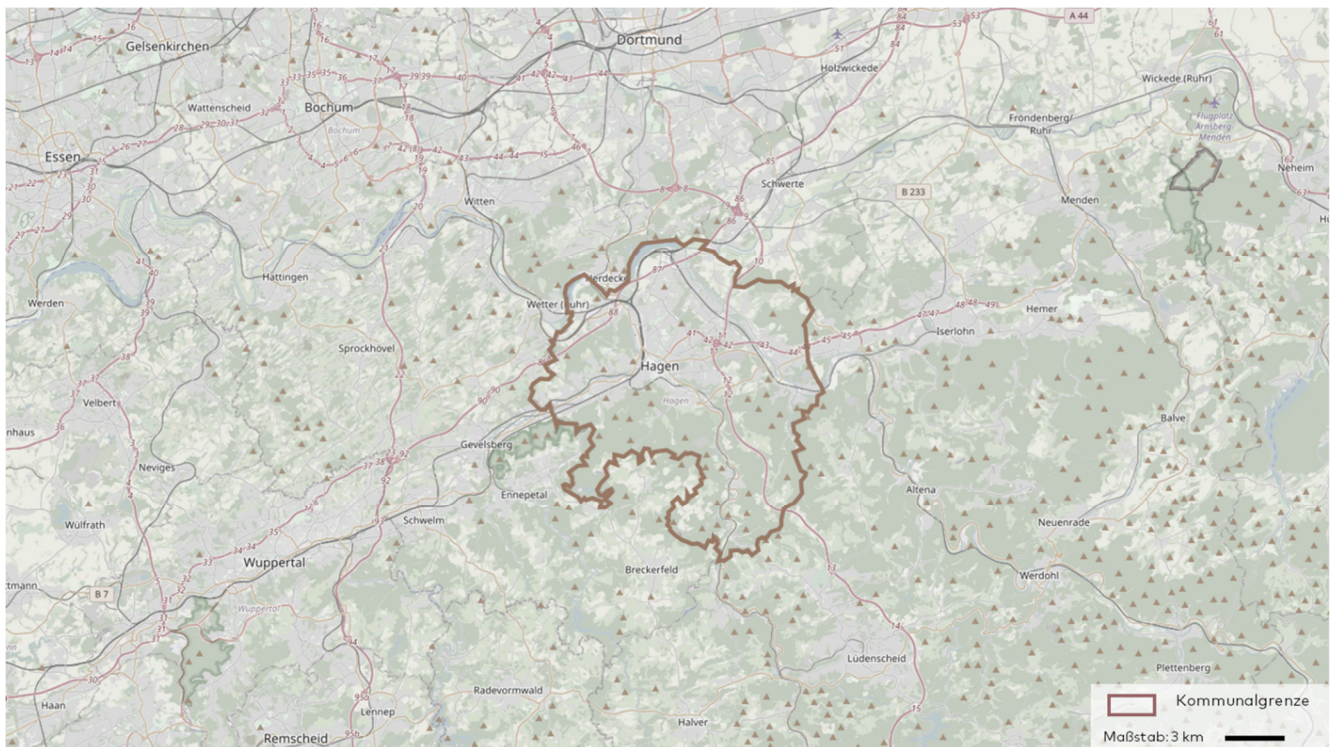
3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die kreisfreie Stadt Hagen mit 188.713 Einwohnern¹⁰ befindet sich im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist Hagen die Funktion eines Oberzentrums im Ballungsgebiet des südöstlichen Ruhrgebietes zu.

Im Norden grenzt Hagen an das Oberzentrum Dortmund. Im Osten befinden sich in unmittelbarer Nähe die beiden Mittelzentren Schwerte und Iserlohn sowie das Grundzentrum Nachrodt-Wiblingwerde. Im Süden grenzen die Grundzentren Schalksmühle und Breckerfeld sowie im Westen die Mittelzentren Ennepetal, Gevelsberg, Wetter und Herdecke an.

Abbildung 1: Lage in der Region



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

„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. [...] Der Hauptbahnhof ist ein wichtiger Fern-, Regional- und S-Bahnhof im südöstlichen Ruhrgebiet. Im Güterverkehr zählt der Bahnhof Hagen-Vorhalle zu den größten Rangierbahnhöfen in Deutschland. Eine Anbindung im Regionalverkehr ist auch über die Bahnhöfe Vorhalle, Wehringhausen, Heubing und Westerbauer (S 5, S 8 bzw. S 9), Oberhagen, Dahl und Rummenohl (Volmetalbahn) sowie Hohenlimburg (Ruhr-Sieg-Express bzw. -Bahn) gegeben.

¹⁰ Quelle: IT.NRW 2023 (Stichtag: 31.12.2021).

Im Straßenpersonennahverkehr verfügt Hagen über ein ausgedehntes Netz von 41 Buslinien, darunter zwei Schnellbuslinien, darüber hinaus 10 Nachtexpresslinien. Damit bestehen auch Verbindungen nach Dortmund, Witten, Gevelsberg und Schwerte“ (EHK Hagen 2023, S. 27).

Die Stadt Hagen gliedert sich in fünf Stadtbezirke, die sich wiederum in 13 statistische Bezirke unterteilen. Der Vorhabenstandort befindet sich im statistischen Bezirk Boele.

Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) leben mit Stand zum 31.12.2021 insgesamt 78.519 Einwohner¹¹. Neben dem nördlichen Stadtgebiet Hagens befinden sich Gebietsteile der Nachbarkommunen Dortmund, Herdecke und Schwerte im Untersuchungsraum. Für den gesamten Untersuchungsraum wird bis Ende 2026 eine leicht negative Bevölkerungsprognose i. H. v. „minus“ rd. 0,9 % prognostiziert¹² (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2021)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Hagen*	55.766	55.367	- 0,7
Dortmund*	2.327	2.325	- 0,1
Herdecke*	15.255	15.046	- 1,4
Schwerte*	5.171	5.086	- 1,6
GESAMT	78.519	77.824	- 0,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2021) und IT.NRW 2023; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

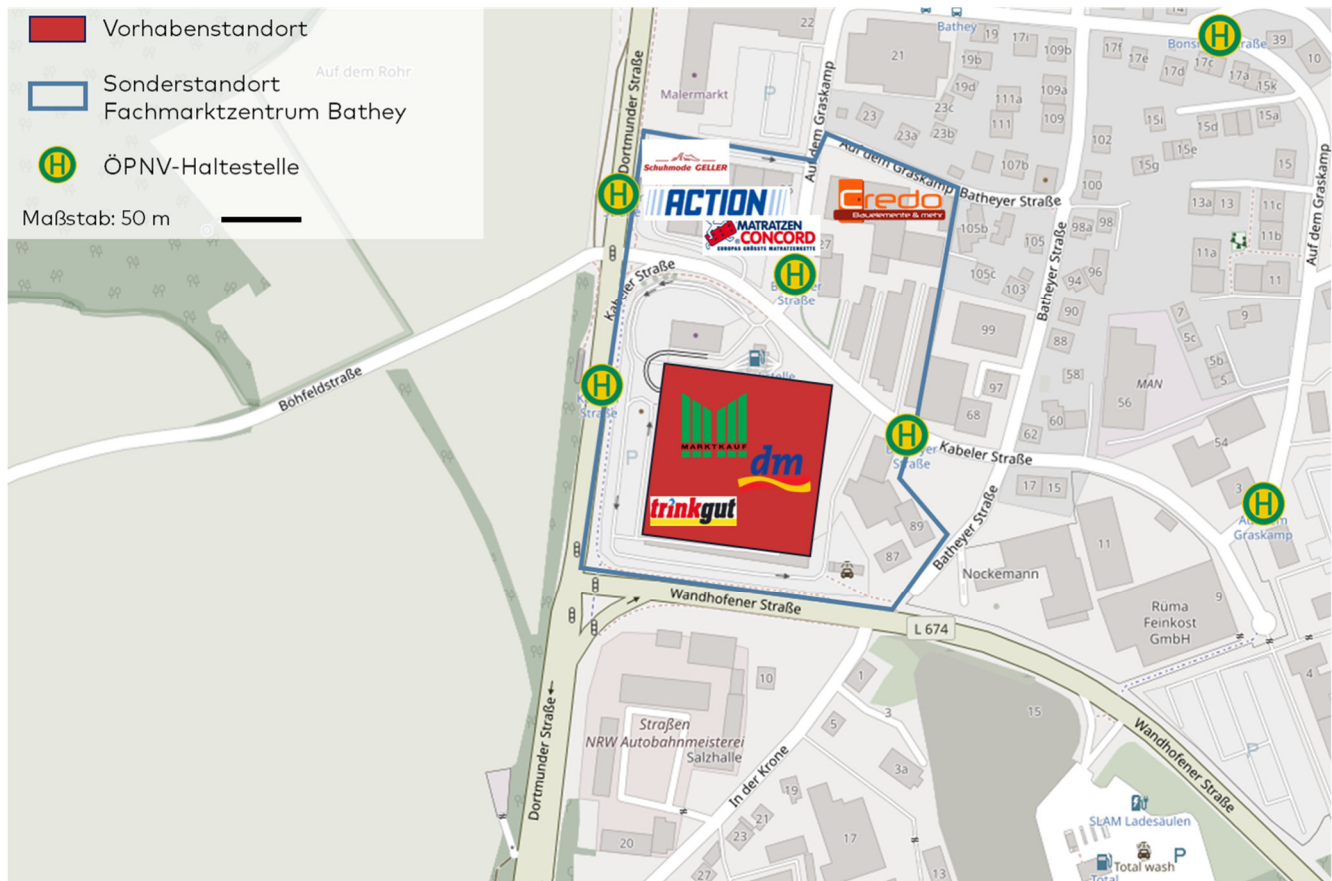
3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort an der Kabeler Straße befindet sich im statistischen Bezirk Boele an einem Fachmarktstandort nördlich der A 1. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Hagen 2023 im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey (vgl. EHK Hagen 2023, S. 208). Am genannten Sonderstandort befindet sich perspektivisch mit dem SB-Warenhaus Marktkauf, dem Drogeriefachmarkt dm und dem Getränkemarkt trinkgut (Planvorhaben) ein umfangreiches Angebot in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen. Ergänzend befinden sich weitere Fachmärkte im Sonderstandort (Schuhmode Geller, Action, Matratzen Concord, Bauelemente Credo).

¹¹ Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2021) und IT.NRW 2023 (Stichtag 31.12.2021).

¹² Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Exkurs: Einkaufszentrum

„Ein Einkaufszentrum im Rechtssinne [ist] nur dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als „gewachsen“ darstellt. Ein „gewachsenes“ Einkaufszentrum setzt außer der erforderlichen räumlichen Konzentration weiter voraus, daß die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung oder einer verbindenden Sammelbezeichnung, dokumentieren“ (BVerwG - Urteil vom 18.12.2012 - 4 B 3.12). Die genannten Merkmale sind jedoch keine zwingenden Voraussetzungen für ein definitorisches Einkaufszentrum.

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist zu konstatieren, dass der Gebäudekomplex des Marktkaufs inkl. der avisierten Konzessionäre (dm, trinkgut, Apotheke, Bäcker) aufgrund einer räumlichen Konzentration der Strukturen innerhalb einer Immobilie, einem gesamtheitlichen Konzept (Mallbereich, über den alle Betriebe zugänglich sind), gemeinsame Werbung sowie einer einheitlichen Parkplatzorganisation (vor dem Gebäude und über ein Parkhaus/-dach) der Definition eines Einkaufszentrums entspricht.

Die weiteren Betriebe am Sonderstandort Fachmarktstandort Bathey befinden sich an der Dortmunder Straße sowie am Standort Auf dem Gaskamp. Die

Märkte Action, Schuhmode Geller und Matratzen Concord bilden eine Fachmarktzeile und verfügen über einen gemeinsamen Parkplatz. Während die Betriebe an der Dortmunder Straße Richtung Süden ausgerichtet sind, ist der Eingang der Marktkauf-Immobilie in Richtung Westen ausgerichtet. Für die Kunden des Sonderstandortes besteht somit keine Sichtbeziehung zwischen den beiden Bereichen. Zudem verfügen beide Bereiche nicht über einen gemeinsamen Parkplatz. Ein aufeinanderfolgender Besuch beider Bereiche wäre somit entweder mit einem kurzen Fahrtweg oder mit einem Fußweg über den Parkplatz ohne ausgewiesenen Fußgängerweg verbunden. Ein eindeutiger Bezug der beiden Bereiche zueinander durch gemeinsame Werbung oder ein gemeinsames Konzept ist demnach nicht gegeben. Auch sind die Strukturen innerhalb des Sonderstandortes nach Stadt + Handel vorliegenden Informationen nicht einheitlich geplant, finanziert oder verwaltet. Aus fachgutachterlicher Sicht ist somit lediglich der Gebäudekomplex des Marktkauf inkl. Konzessionäre als Einkaufszentrum anzusehen. Die weiteren Betriebe innerhalb des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey bilden eine Agglomeration mit den Betrieben am Planstandort (Marktkauf inkl. Konzessionäre).

Verkehrliche Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über die Dortmunder Straße (L 704) gegeben, welche eine Anbindung an die A 1 in südlicher Richtung herstellt. Darüber hinaus stellt die Dortmunder Straße eine Anbindung an die südlich gelegenen Stadtteile Hagens sowie die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche der Nachbarkommune Dortmund her. Die Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr erfolgt über die Kabeler Straße. Der Vorhabenstandort verfügt sowohl aktuell als auch perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestellen „Kabeler Str.“ sowie „Batheyer Str.“ unmittelbar westlich und östlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Busse der Linien 512 (Dortmund Syburg – Hagen Selbecke), 514 (Hagen Westerbauer Schleife – Hagen Bathey) und NE1 (Hagen Hohenlimburg Bf – Hagen Bathey). Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als gut zu bezeichnen.

Wettbewerbliches Umfeld

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das (perspektivische) NZ Boele in rd. 1,4 km Entfernung südlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die innerhalb des NZ Boele verorteten Lebensmitteldiscounter ALDI Nord, NETTO Marken-Discout und LIDL sowie der Lebensmittelsupermarkt EDEKA und der Lebensmitteldiscounter PENNY am Standort Schwerter Straße in rd. 1,4 km südlicher Entfernung. Der nächstgelegene Drogeriefachmarkt befindet sich mit Rossmann ebenfalls innerhalb des NZ Boele.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet 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 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

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 Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

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

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Boele. In nördlicher und westlicher Richtung reicht das Kerneinzugsgebiet bis zur Ruhr, welche eine naturräumliche Barriere bildet. In östlicher Richtung befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen. Dort reicht das Kerneinzugsgebiet bis zur Feldmühlenstraße. Im Süden reicht es bis zur Pappelstraße. Im Kerneinzugsgebiet sind mit dem Lebensmittelsupermarkt EDEKA, den Lebensmitteldiscountern LIDL, ALDI Nord und NETTO Marken-Discount und dem Drogeriefachmarkt Rossmann innerhalb des NZ Boele sowie den Betrieben PENNY an der Schwerter Straße und trinkgut an der Poststraße mehrere Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verortet. Diese Wettbewerbsstrukturen im statistischen Bezirk Boele limitieren eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes in südlicher Richtung. Aufgrund der Lage an der L 704 (hier:

Dortmunder Straße) ist das Planvorhaben aus den umliegenden Siedlungsbereichen gut erreichbar. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus insbesondere die in südöstlicher Richtung gelegenen Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Boele bis einschließlich des Stadtteils Fley, die in östlicher Richtung gelegenen peripheren Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Lennetal und in nördlicher sowie nordöstlicher Richtung angrenzende Teilbereiche der Nachbarkommunen Dortmund und Schwerte. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebiets befinden sich mit dem Lebensmittelsupermarkt EDEKA innerhalb des NVZ Hilfe, dem Getränkemarkt an der Feldmühlenstraße und dem Lebensmitteldiscounter LIDL an der Reichshofstraße in Schwerte drei weitere strukturprägende Wettbewerber im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus verfügen insbesondere die Siedlungsbereiche der abgesetzten Stadtteile Garenfeld und Berchum sowie der in nördlicher Richtung gelegene Stadtteil Syburg der Stadt Dortmund über keine eigene strukturprägende Nahversorgung. Eine darüberhinausgehende Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets ist angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in südlicher und westlicher Richtung sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist im erweiterten Einzugsgebiet mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

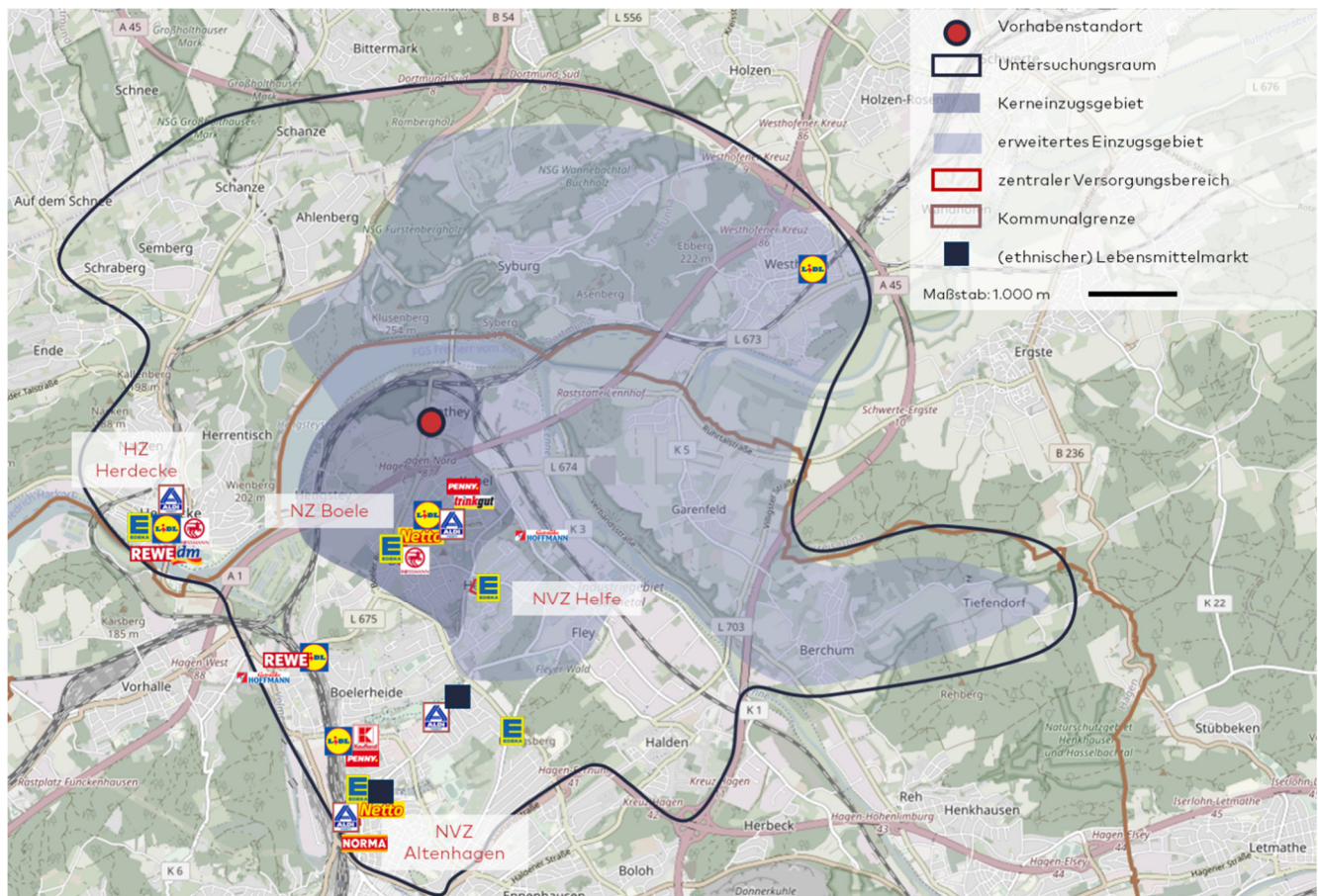
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies 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.

Der Untersuchungsraum umfasst das nördliche Stadtgebiet Hagens, die Kernstadt Herdecke, die nördlich gelegenen Stadtteile Syburg und Buchholz der Stadt Dortmund sowie den nordöstlich gelegenen Stadtteil Westhofen der Nachbarstadt Schwerte. Im Norden und Osten reicht der Untersuchungsraum bis zur A 45. Darüber hinaus werden im Südosten die Hagener Stadtteile Berchum und Tiefendorf vom Untersuchungsraum eingeschlossen. Im Süden bzw. Südwesten reicht der Untersuchungsraum bis zur B 54 und schließt die Angebotsstandorte an der Alexanderstraße bzw. Freiligrathstraße (u. a. Kaufland) sowie innerhalb des NVZ Altenhagen mit ein. Im Westen wirken insbesondere die in Herdecke verorteten Wettbewerber sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitierend auf die Ausdehnung des Untersuchungsraums.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 05/2023; ZVB-Abgrenzungen: EHK Hagen 2023, Einzelhandelsgutachten Herdecke 2011).

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (NZ Boele, NVZ Altenhagen, NVZ Hefle und HZ Herdecke).

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts - und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 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 dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit der Stadt Hagen sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine entsprechenden planungsrechtlich gesicherten Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind 14 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 560 und 1.400 m² und durchschnittlich rd. 840 m² VKF auf. Des Weiteren sind sechs Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 560 und 1.910 m² und durchschnittlich rd. 1.270 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Darüber hinaus bieten die beiden SB-Warenhäuser (Kaufland, real (Bestandsmarkt des Planvorhabens)) und ein Verbrauchermarkt (REWE) auf Verkaufsflächen von über 5.000 m² bzw. über 2.500 m² ein umfangreiches Vollsortiment.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird zudem durch drei Getränkemärkte (stand alone) und zwei strukturprägende ethnische Supermärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich 13 der 28 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als nahezu durchschnittlich einzustufen (rd. 0,44 m² VKF NuG/EW)¹³. Bezogen auf den Teilbereich Hagen ist mit rd. 0,52 m² VKF NuG/EW eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zu konstatieren, was insbesondere auf die Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraums zurückzuführen ist. So versorgen insbesondere die Anbieter innerhalb des NVZ Altenhagen sowie an den Standorten Alexanderstraße/Freiligrathstraße sowie Schwerter Straße auch Siedlungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraums. Daher ist der leicht überdurchschnittliche Wert zu relativieren.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹³ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2023; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Hagen*	NZ Boele	3.700	22,2
	NVZ Altenhagen	3.200	17,2
	NVZ Hilfe	600	3,6
	SO Fachmarktzentrum Bathey**	3.200	17,7
	sonstige Lage	15.000	74,9
Herdecke*	HZ Herdecke	5.300	30,8
Schwerte*	sonstige Lage	< 800	< 6,0
GESAMT***		31.600	172,1

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 05/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmärkte real und dm (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Untersuchungsraum besteht ein maßgeblicher Angebotsschwerpunkt in den sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Hagen aufgrund des hier verorteten SB-Warenhauses Kaufland und des Verbrauchermarktes REWE. Einen weiteren Angebotsschwerpunkt neben den Angebotsstrukturen in den ZVB HZ Herdecke, NZ Boele und NVZ Altenhagen bildet das in Rede stehende SB-Warenhaus real an der Kabeler Straße innerhalb des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey.

Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind vier Drogeriefachmärkte¹⁴ angesiedelt, die mit Ausnahme des dm-Drogeriefachmarktes des Planvorhabens alle innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet sind. Des Weiteren weisen die SB-Warenhäuser Kaufland und real (Bestandsmarkt des Planvorhabens) ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren als Randsortiment auf. Das Angebot wird durch die Randsortimente der weiteren Lebensmittelmärkte arrondiert.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortiment Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹⁴ Der Drogeriefachmarkt Rossmann innerhalb des (perspektivischen) NZ Boele weist eine Verkaufsflächendimensionierung von unter 300 m² VKF auf und entfaltet somit keine strukturprägende Wirkung. Im Folgenden wird dieser Markt dennoch als Fachmarkt berücksichtigt, da dieser eine bedeutende Versorgungsfunktion in Boele übernimmt.

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

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Hagen*	NZ Boele	500	2,3
	NVZ Altenhagen	200	0,9
	NVZ Hilfe	100	0,2
	SO Fachmarktzentrum Bathey**	1.000	5,8
	sonstige Lage	1.200	5,9
Herdecke*	HZ Herdecke	1.400	7,8
Schwerte*	sonstige Lage	< 100	< 0,5
GESAMT***		4.500	23,3

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 05/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmärkte real und dm (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Drogeriewaren sind v. a. im HZ Herdecke, im SO Fachmarktzentrum Bathey und in den sonstigen Lagen Hagens durch die hier verorteten Drogeriefachmärkte sowie die SB-Warenhäuser Kaufland und real Angebotsschwerpunkte vorhanden.

Die Drogeriefachmärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 250 m² und rd. 750 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 500 m².

Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 0,01 m² VKF Drog/EW und ist somit als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten¹⁵. Neben den Drogeriefachmärkten offerieren die SB-Warenhäuser real (Planvorhaben) und Kaufland an der Freiligrathstraße ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren, wodurch der unterdurchschnittliche Wert teilweise relativiert werden kann.

Das Angebot in den weiteren Randsortimenten des Planvorhabens ist angesichts der im Zuge der Realisierung des Marktkaufes einhergehenden deutlichen Rücknahme der zentrenrelevanten Verkaufsfläche im Vergleich zum ehemaligen real-Markt, nicht tiefergehend untersuchungsrelevant. Dies gilt, da insgesamt eine geringere Verkaufsfläche geplant ist und die eher unprofitablen umfassenden Randsortimente reduziert werden, um den Fokus auf das Hauptsortiment zu legen (seit mehreren Jahren anhaltender Prozess im Lebensmitteleinzelhandel).

¹⁵ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,04 m² VKF Drog/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Retail Estate Report 2022/2023; Gesamtverkaufsflächen strukturprägender Drogeriefachmärkte (VKF > 300 m²).

4.3 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 lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Im Teilbereich der Stadt Hagen sowie im gesamten Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 94 bzw. rd. 98 erzielt (IfH Köln 2022). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 227,4 Mio. Euro/Jahr und für das Sortiment Drogeriewaren von rd. 30,7 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2021)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro**	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro**
Hagen*	55.766	154,4	20,3
Dortmund*	2.327	7,3	1,0
Herdecke*	15.255	49,9	7,2
Schwerte*	5.171	15,8	2,2
GESAMT	78.519	227,4	30,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2023; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹⁶ im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt somit aktuell rd. 94 % im Hagener Teilbereich und rd. 82 % im gesamten Untersuchungsraum. D. h., dass Kaufkraft aus dem Teilbereich Hagens bzw. dem Untersuchungsraum abfließt.

Im Sortiment Drogeriewaren beträgt die Zentralität rd. 80 % im Hagener Teilbereich und rd. 82 % im gesamten Untersuchungsraum. D. h. auch in diesem Sortimentsbereich fließen Kaufkraftpotenziale aus dem Untersuchungsraum in ab.

¹⁶ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Bauzeitraums von etwa ein bis zwei Jahren sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2026 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2026;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 0,9 % bis Ende 2026 zu rechnen¹⁷.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2026 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren von + rd. 3,2 % ableiten.

Wie in Kapitel 2 beschreiben, werden die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum ein leichter Rückgang der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,1 Mio. Euro auf rd. 225,4 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 30,4 Mio. Euro.

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

¹⁷ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung IT.NRW 2023 (Stichtage 01.01.2022 und 01.01.2027).

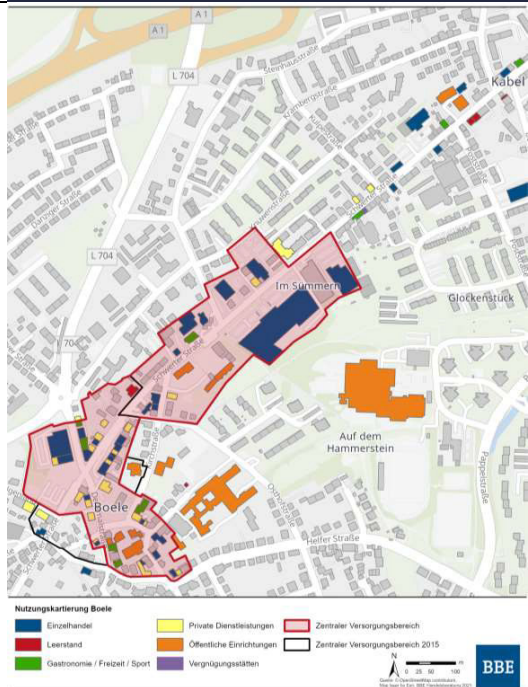
4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. 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 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Hagen 2023, das Einzelhandelsgutachten Herdecke 2011¹⁸ sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁸ Stadt Herdecke (2011): Einzelhandelsgutachten Herdecke. Leitziele – zentrale Versorgungsbereiche – Sortimentsliste, Köln. Im Folgenden als **EHK Herdecke 2011** bezeichnet.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Nebenzentrum Boele (perspektivisch)

Lage	
Verortung	Statistischer Bezirk Boele im Norden Hagens
Distanz zum Vorhaben	1,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Sehr wohntegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nebenzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen und langfristigen Bedarfsbereich. Der Fokus liegt dabei u. a. auf dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Zentrum weist insgesamt ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Nutzungen auf. Die geringe Zahl von Leerständen zeigt gefestigte Versorgungsstrukturen, die durch Verbundeffekte zwischen dem eher kleinteiligen Angebot im südwestlichen Abschnitt und dem frequenzstarken Einzelhandel im nordöstlichen Bereich profitieren. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, LIDL, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount, Rossmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Dortmunder Straße sowie über die Schwerter Straße erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Boele Markt“, „Hammerstein“ und „Amtshaus“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Der städtebauliche Mittelpunkt des Nebenentrums ist im Bereich der St. Johannes Kirche und dem Boeler Marktplatz zu verorten. Entlang der Schwerter Straße schließt sich ein durchgehender Geschäftsbesatz mit Fachgeschäften und kleineren Fachmärkten sowie ergänzenden Dienstleistungsangeboten an. Ein deutlicher Angebotschwerpunkt besteht im südlichen Bereich des Zentrums im Bereich des Marktplatzes und des EDEKA sowie im nordwestlichen Bereich mit mehreren großflächigen Anbietern (u. a. NETTO Marken-Discount, ALDI Nord, Hellweg Baumarkt). In einem Übergangsbereich stellen das Amtshaus und eine Schule publikumsintensive Nutzungen dar, die für das Stadtleben in Boele wichtig sind. Die Aufenthaltsqualität wird insbesondere entlang der Schwerter Straße durch die hohe verkehrliche Frequenz eingeschränkt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Boele. Diese wird angesichts der vorhandenen Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>The map shows the Boele district with various colored zones. A legend at the bottom identifies: Einzelhandel (blue), Leerstand (red), Gastronomie / Freizeit / Sport (green), Private Dienstleistungen (yellow), Öffentliche Einrichtungen (orange), Vergnügungstätten (purple), Zentraler Versorgungsbereich (pink), and Zentraler Versorgungsbereich 2015 (white). The map also shows streets like L 704, Im Sumpfen, Auf dem Hammerstein, and Boele.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hagen 2023, 199-202; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Altenhagen

Lage	
Verortung	Statistischer Bezirk Altenhagen nördlich der Hagener Innenstadt
Distanz zum Vorhaben	5,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung. In westlicher Richtung befinden sich Bahntrassen.
Einzelhandelsstruktur	
	○ ● ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel). Durch den verkehrlich gut erreichbaren Kopplungsstandort an der Zollstraße mit EDEKA und ALDI Nord sowie den weiteren Anbietern NETTO Marken-Discount und einem ethnischen Lebensmittelmarkt offeriert das Zentrum ein gutes qualitatives sowie quantitatives Nahversorgungsangebot. Jedoch belasten mehrere Leerstände die Funktionsfähigkeit insbesondere der westlichen „Boeler Straße“ und der nördlichen „Altenhagener Straße“. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	Edeka, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount, ethnischer Lebensmittelmarkt
Verkehrliche Anbindung	
	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die „Boeler Straße“ erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Brüderstraße/EDEKA“ und „Friedensplatz“.
Städtebauliche Struktur	
	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Aufenthaltsqualität besteht im Zentrum aufgrund von Begrünung sowie Sitzmöglichkeiten insbesondere im Bereich des Friedensplatzes. Entlang der Altenhagener bzw. Boeler Straße befindet sich überwiegend gründerzeitliche Bebauung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. Aufgrund mehrerer Leerstände dieser Lokale stellt sich der Einzelhandelsbesatz und die Attraktivität eingeschränkt dar. Aufgrund großer Parkplatzflächen wird die Verweilqualität im Bereich der Zollstraße ebenfalls eingeschränkt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Altenhagen-Süd/Eckesey-Süd mit ca. 14.800 Einwohnern (Vgl. EHK Hagen 2023, S. 153). Diese wird angesichts der bestehenden Betriebe erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

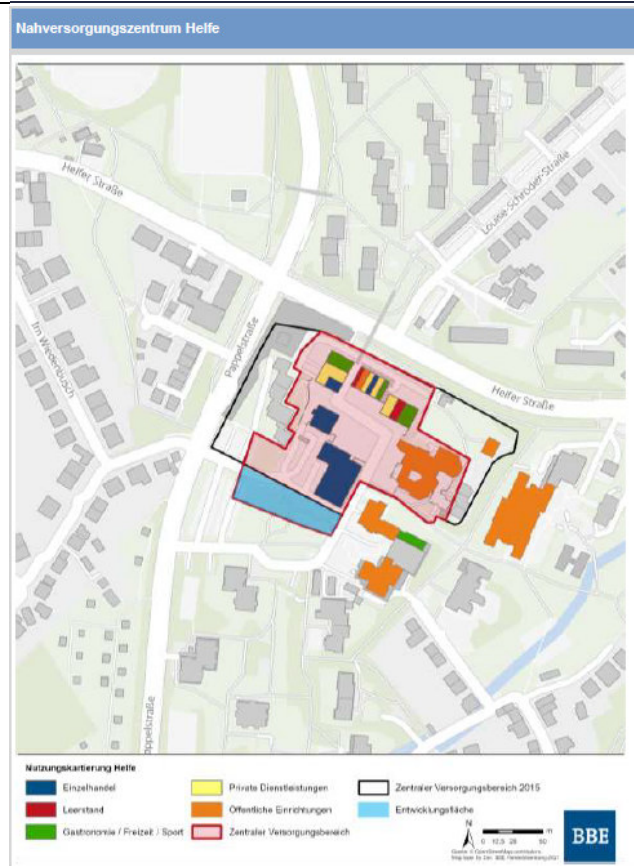


Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hagen 2023, 151-153; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Helfe

Lage	
Verortung	Stadtteil Helfe im statistischen Bezirk Boele
Distanz zum Vorhaben	2,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung. In östlicher und südöstlicher Richtung befinden sich eine Grundschule, eine Kita sowie ein Seniorenzentrum.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum ist ausschließlich geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel). Der ZVB weist mit dem Lebensmittelsupermarkt lediglich einen strukturprägenden Nahversorger auf, welcher zudem eine nicht mehr marktgängige Dimensionierung aufweist. Das Angebot wird durch wenige Gastronomie- sowie Dienstleistungsangebote ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die „Helfer Straße“ sowie über die „Pappelstraße“ erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Helfe Mitte“ und „Fröbelstr.“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Durch die Konzentration der Einzelhandels- sowie Dienstleistungsangebote um den Marktplatz herum, welcher eine ansprechende Gestaltung aufweist, besteht in diesem Bereich eine angemessene Aufenthaltsqualität. Diese wird jedoch angesichts mehrerer Leerstände innerhalb des Zentrums limitiert.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Fley/Helfe mit ca. 6.500 Einwohnern (Vgl. EHK Hagen 2023, S. 205). Diese wird angesichts des strukturprägenden EDEKA-Marktes erfüllt. Das Zentrum ist in starkem Maße introvertiert gestaltet und entfaltet keine über das Quartier hinausreichende Ausstrahlungskraft.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

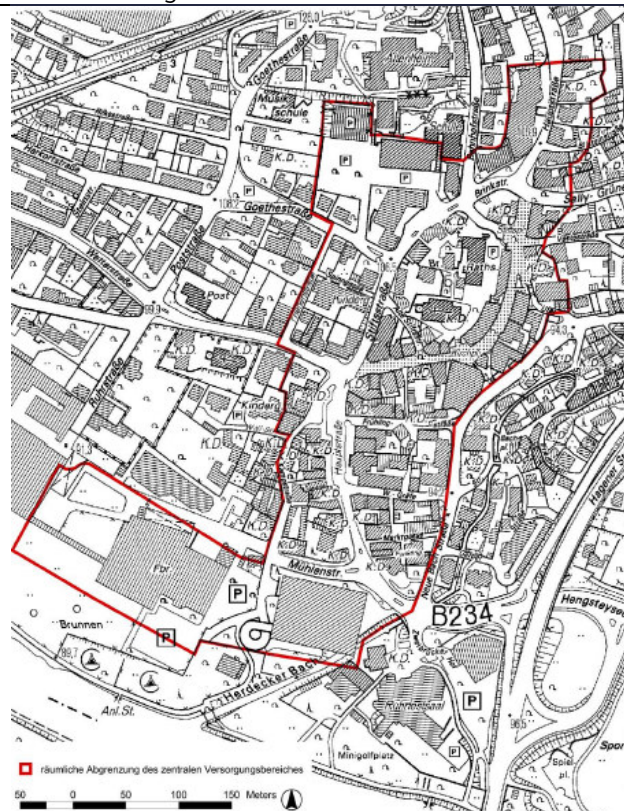


Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hagen 2023, 203-205; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 8: Steckbrief Hauptzentrum Herdecke

Lage	
Verortung	Kernstadt Herdecke
Distanz zum Vorhaben	7,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zu Wohnbebauung und nennenswerte Mantelbevölkerung. Siedlungsbereiche der Kernstadt in westlicher, nördlicher sowie östlicher Richtung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist durch vielfältige und zahlreiche Angebote in allen Sortimentsbereichen geprägt. Es sind mehrere großflächige Magnetbetriebe innerhalb des ZVB verortet, die eine umfangreiche (Nah-)Versorgung gewährleisten und eine hohe Strahlkraft aufweisen. Das Zentrum weist ergänzend ein Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungen auf. Durch die zahlreichen vielfältigen Angebotsstrukturen ist das Zentrum sehr gut aufgestellt.
relevante Magnetbetriebe	E-Center, REWE, LIDL, ALDI Nord, dm, Rossmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die B 54 (hier: Hagener Straße) sowie den Straßenzug der L 675 und mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Mühlenstraße“, „Mitte“ und „Rathaus“. Weiterhin liegt nördlich des ZVB der Bahnhofsteilpunkt „Herdecke“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Angebotsstarke Einzelhandelsagglomeration (EKZ Mühlen Center) im südlichen Bereich sowie anschließender Hauptgeschäftsbereich entlang der Hauptstraße und Stiftsstraße. Gute Aufenthaltsqualität im Bereich des EKZ im südlichen Bereich sowie im Norden des ZVB im Bereich der Altstadt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet. Diese wird angesichts der zahlreichen vorhandenen Angebotsstrukturen erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle Eigene Darstellung nach Einzelhandelsgutachten Herdecke 2011, S. 7; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 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:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als weitestgehend flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Lediglich in den peripher gelegenen Stadtteilen und Siedlungsbereichen der Städte Hagen, Dortmund und Herdecke sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine fußläufige Nahversorgung zu konstatieren, was v. a. auf das nicht ausreichende Nachfragepotenzial in diesen Siedlungsbereichen zurückzuführen ist (s. Kapitel 4.1).
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey im nördlichen Bereich des statistischen Bezirks Boele. Durch die Lage an der Dortmunder Straße (L 704) weist der Standort eine gute inner- und überörtliche MIV- sowie eine gute ÖPNV-Anbindung auf (s. Kapitel 3.2).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** im Untersuchungsraum ist aktuell als nahezu durchschnittlich einzustufen (rd. 0,44 m² VKF NuG/EW). Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell im Untersuchungsraum rd. 82 %. Die Bestandsstrukturen können somit die gegebene Kaufkraft derzeit nicht vollständig binden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere auch Kaufkraftflüsse aus den dünner besiedelten Siedlungsbereichen nach Hagen festzustellen sind.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt rd. 0,01 m² VKF Drog/EW (bezogen auf Drogeriefachmärkte), was als deutlich unterdurchschnittlich bewertet werden kann. Neben den Drogeriefachmärkten offerieren die SB-Warenhäuser real (Planvorhaben) und Kaufland an der Freiligrathstraße ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren, wodurch der unterdurchschnittliche Wert teilweise relativiert werden kann. Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 82 %. In diesem Sortiment fließt somit ebenfalls Kaufkraft aus dem Untersuchungsraum in die umliegenden Kommunen bzw. in weitere Stadtgebiete Hagens.
- Der Teilbereich der Stadt Hagen sowie der gesamte Untersuchungsraum weisen eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 94 bzw. 98 (IfH 2022) auf.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittliches Absinken der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren um „minus“ rd. 0,9 % zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Dies gilt es, bei der Umsatzprognose sowie den möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Die leicht negative

Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.

- Die **qualitative Angebotssituation** im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist als angemessen zu bewerten. So sind im Untersuchungsraum zahlreiche marktgängige Lebensmittelmärkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen verortet. Vereinzelt bestehen jedoch auch Märkte im Untersuchungsraum, die kein marktgängiges Format und Erscheinungsbild aufweisen. Die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerber sind der Verbrauchermarkt REWE an der Schwerter Straße in rd. 3,6 km südwestlicher Richtung und das SB-Warenhaus Kaufland an der Freiligrathstraße in rd. 4,7 km südlicher Richtung sowie nachgeordnet der Lebensmittelsupermarkt EDEKA innerhalb des NZ Boele in rd. 1,4 km südlicher Richtung. Zusätzlich sind innerhalb des NZ Boele sowie an der Schwerter Straße mit LIDL, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount und PENNY vier weitere Wettbewerber verortet.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** ist insgesamt eine überwiegend flächendeckende Versorgung (durch das Angebot der Lebensmittelmärkte in Verbindung mit den Drogeriefachmärkten sowie -geschäften) im Untersuchungsraum zu attestieren, wenngleich sich die quantitative Ausstattung unterdurchschnittlich darstellt. Der zum Planvorhaben nächstgelegene Drogeriefachmarkt Rossmann innerhalb des NZ Boele weist nur eine geringe Gesamtverkaufsfläche auf (< 300 m² VKF) und verfügt somit nur über eine lokale Strahlkraft.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 16 der 32 genannten strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum ergeben werden.

5

Vorhabendaten

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, wobei in der folgenden Prüfung die gesamte Agglomeration am Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey betrachtet wird. Am Standort befinden sich mehrere Betriebe mit einer insgesamt breiten Sortimentsvielfalt. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens (Marktkauf, dm, trinkgut) liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie nachgeordnet im Sortiment Drogeriewaren.

Im Zuge der avisierten Umstrukturierung erfolgt insgesamt eine Rücknahme der faktischen Gesamtverkaufsfläche um 872 m². Hierbei ist anzumerken, dass im Zuge der Etablierung eines Marktkauf ein höherer Fokus im Bereich Frische bzw. Nahversorgung liegt. So wird unter Berücksichtigung der aktuellen Planung die Verkaufsfläche im Segment nahversorgungsrelevante Sortimente um 801 m² ansteigen. Der Anstieg der Verkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist dabei ausschließlich auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen. Im Sortiment Drogeriewaren erfolgt eine Abnahme der Verkaufsfläche. Demnach wird die Verkaufsfläche in den weiteren Sortimentsbereichen deutlich zurückgenommen (in Summe: 1.673 m²). Insbesondere in den sensiblen zentrenrelevanten Sortimenten ist eine Rücknahme der Verkaufsfläche um 1.266 m² zu erwarten. Ergänzend ist zu erwähnen, dass im Zuge einer Vorhabenrealisierung nicht nur in Summe eine Rücknahme der zentrenrelevanten Verkaufsfläche zu erwarten ist, sondern auch je Einzelsortiment eine Rücknahme bzw. mindestens die gleiche Verkaufsflächendimensionierung erreicht wird.

Um im Folgenden die Auswirkungen der Umstrukturierung korrekt abbilden zu können, wird dabei der ehemalige real-Markt mit seinen Konzessionären der Planvariante bzw. dem geplanten Betreiber Marktkauf gegenübergestellt.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens bzw. der Agglomeration stellt sich nach Betrieben und Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Tabelle 9: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens bzw. der Agglomeration

Sortimente*		VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
SB-Warenhaus (Bestand: real; Planung: Marktkauf)				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	3.015	3.260	+ 245
nvr	Drogeriewaren	575	275	- 300
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	880	440	- 440
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	370	360	- 10
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	670	235	- 435
zr	Blumen	20	20	0
zr	Einrichtungsbedarf	650	560	- 90
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	10	10	0
nzr	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	100	90	- 10
nzr	Bau- und Gartenbedarf	180	0	- 180
nzr	sonstiges (Fahrräder, Fahrradzubehör, KFZ-Zubehör)	270	50	- 220
GESAMT SB-Warenhaus		6.740	5.300	- 1.440
Bäcker (zzgl. Café-Bereich¹⁹)				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	30	30	0
dm				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	84	98	+ 14
nvr	Drogeriewaren	420	487	+ 67
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	24	27	+ 3
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	2	2	0
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	7	8	+ 1
zr	Einrichtungsbedarf	6	8	+ 2
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	2	2	0
nzr	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	15	18	+ 3
GESAMT dm		560	650	+ 90
Apotheke				
nvr	Drogeriewaren	10	10	0
nvr	Apotheken	40	40	0
Gesamt Apotheke		50	50	0

¹⁹ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Kiosk				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	35		- 35
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	27	<i>entfällt</i>	- 27
GESAMT Kiosk		62		- 62
Ernsting's Family				
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	160		- 160
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	5	<i>entfällt</i>	- 5
zr	Einrichtungsbedarf	5		- 5
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	2		- 2
GESAMT Ernsting's Family		172		- 172
Blumenladen				
zr	Blumen	45		- 45
zr	Einrichtungsbedarf	3	<i>entfällt</i>	- 3
GESAMT Blumenladen		48		- 48
Optiker				
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	50	<i>entfällt</i>	- 50
Getränkemarkt trinkgut				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel		<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	810 + 810
weitere Betriebe im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey (detaillierte Ausführung in Kapitel 5.4)				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	50	50	0
nvr	Drogeriewaren	125	125	0
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	585	585	0
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	100	100	0
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	35	35	0
zr	Einrichtungsbedarf	295	295	0
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	15	15	0
nzr	Möbel (inkl. Bettwaren)	215	215	0
nzr	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	20	20	0
nzr	Bau- und Gartenbedarf	1.460	1.460	0
nzr	sonstiges (Fahrräder, Fahrradzubehör, KFZ-Zubehör)	15	15	0
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel		3.214	4.248	+ 1.034
GESAMT Drogeriewaren		1.130	897	- 233
GESAMT nahversorgungsrelevante Sortimente		4.384	5.185	+ 801
GESAMT zentrenrelevante Sortimente		3.968	2.702	- 1.266
GESAMT nicht-zentrenrelevante Sortimente		2.275	1.868	- 407
Gesamtverkaufsfläche		10.627	9.755	- 872

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers und der Stadt Hagen; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2023; *Sortimentseinteilung gemäß Sortimentsliste für die Stadt Hagen: nvr = nahversorgungsrelevante; zr = zentrenrelevante; nzr = nicht zentrenrelevante Sortimente; einzelne Sortimente wurden in Warengruppen zusammengefasst.

Für das Planvorhaben (inkl. weitere Betriebe im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey) ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 9.755 m² (- 872 m²). Den wesentlichen Verkaufsflächenanteil nimmt der Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit 4.248 m² ein (+ 1.034 m²). Die Mehrfläche wird dabei insbesondere im Zuge des geplanten Trinkgut-Getränkemarktes induziert (+ 810 m² VKF). Dabei handelt es sich demnach um sperrige und schwere Artikel (v. a. Mehrweg), welche bevorzugt mit dem MIV bezogen werden.

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Verkaufsfläche von 897 m² erreicht (- 233 m²). Die weiteren Sortimente erreichen keine strukturprägende Größenordnung oder erfahren eine teilweise deutliche Verkaufsflächenrücknahme.

In den weiteren – insbesondere den zentrenrelevanten – Sortimenten wird sich die Verkaufsfläche insgesamt deutlich verringern (insgesamt um 1.673 m² VKF, zr: um 1.266 m² VKF). Folglich werden die weiteren Sortimente nicht tiefergehend in der Verträglichkeitsanalyse untersucht, da es sich um eher umsatzschwache Sortimente handelt, welche im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden. Aus diesem Grund ist eine Reduktion in diesen Sortimenten nicht nur aus städtebaulicher Sicht (zu Gunsten der ZVB im Untersuchungsraum), sondern auch aus ökonomischen Gründen zielführend.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die Flächenproduktivität des ehemaligen real und des Bestandsmarktes dm abgeleitet. Die weiteren Betriebe innerhalb des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey werden in Kapitel 5.4 betrachtet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität²⁰ des Betreibers real beträgt rd. 4.220 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.922 m².

Die durchschnittliche Flächenproduktivität²¹ des Betreibers dm beträgt rd. 6.855 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 631 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität der Bestandsmärkte real und dm ableiten.



Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 98 (IfH 2022) auf. Das heißt, das Kaufkraftniveau liegt rd. 2 % unter dem Bundesdurchschnittswert.

²⁰ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

²¹ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021).

- Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** im Untersuchungsraum ist aktuell als nahezu durchschnittlich einzustufen (rd. 0,44 m² VKF NuG/EW). Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell im Untersuchungsraum rd. 82 %. Die Bestandsstrukturen können somit die gegebene Kaufkraft derzeit nicht vollständig binden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere auch Kaufkraftflüsse aus den dünner besiedelten Siedlungsbereichen nach Hagen festzustellen sind.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment **Drogeriewaren** beträgt rd. 0,01 m² VKF Drog/EW (bezogen auf Drogeriefachmärkte), was als deutlich unterdurchschnittlich bewertet werden kann. Neben den Drogeriefachmärkten offerieren die SB-Warenhäuser real (Planvorhaben) und Kaufland an der Freiligrathstraße ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren, wodurch der unterdurchschnittliche Wert teilweise relativiert werden kann. Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 82 %. In diesem Sortiment fließt somit ebenfalls Kaufkraft aus dem Untersuchungsraum in die umliegenden Kommunen bzw. in weitere Stadtgebiete Hagens.
- Insgesamt ist die Ausstattung im Lebensmittelsegment im Untersuchungsraum als weitestgehend flächendeckend einzustufen. Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens sind mit den Angebotsstrukturen innerhalb des (perspektivischen) NZ Boele (EDEKA, LIDL, ALDI Nord, Netto Marken-Discount, Rossmann) sowie dem Lebensmitteldiscounter PENNY an der Schwerter Straße und einem Getränkemarkt trinkgut an der Poststraße mehrere Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Der real unterscheidet sich jedoch zum einen hinsichtlich des Betriebstyps sowie der Zielgruppenansprache und zum anderen hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich von den nächstgelegenen Wettbewerbern im (perspektivischen) NV Boele. Insofern stehen diese Betriebe nur bedingt in Wettbewerbsbeziehungen zum Bestandmarkt real. Die nächstgelegenen zum vorhabenrelevanten real vergleichbaren Märkte stellen der Verbrauchermarkt REWE an der Schwerter Straße und das SB-Warenhaus Kaufland an der Freiligrathstraße dar.
- Für den Bestandmarkt dm besteht mit dem Rossmann im (perspektivischen) NZ Boele ein vergleichbarer Wettbewerber innerhalb des Kerneinzugsgebietes, wenngleich dieser keine strukturprägende Größenordnung aufweist (< 300 m² VKF).
- Das Einzugsgebiet der Bestandsmärkte real und dm wird insbesondere durch die jeweils vergleichbaren Anbieter REWE (Verbrauchermarkt, Schwerter Straße) und Kaufland (SB-Warenhaus, Freiligrathstraße) sowie Rossmann (NZ Boele) in südlicher Richtung eingeschränkt. In nördlicher und östlicher Richtung stellt sich die Siedlungsstruktur überwiegend dispers dar, wodurch insgesamt eine leicht eingeschränkte Marktdurchdringung gegeben ist.

<p>real</p> <p>Im Untersuchungsraum ist ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraft-Niveau zu konstatieren. Gleichzeitig kann die gegebene Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum durch die bestehenden Angebotsstrukturen nicht gebunden werden. Das Nachfragepotenzial (Ausdehnung des Einzugsgebietes) wird angesichts der vergleichbaren Anbieter in Hagen sowie der eher dispersen Siedlungsstruktur im Norden und Osten leicht eingeschränkt. Unter Berücksichtigung dieser Bewertungsaspekte ist ein leichtes Absinken der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers real anzunehmen.</p>	
<p>dm</p> <p>Angesichts einer deutlichen Unterausstattung stellt sich das Wettbewerbsumfeld im Sortiment Drogeriewaren für den Bestandsmarkt moderat dar. Vor diesem Hintergrund ist eine leicht überdurchschnittliche Flächenleistung des dm im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers anzunehmen.</p>	

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB am Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey. Am Standort bestehen Kopplungseffekte der Bestandsmärkte dm und real untereinander sowie mit den weiteren Fachmärkten und -geschäften am Sonderstandort (u. a. Ernsting's Family, Action, Schuhmode Geller, Matratzen Concord).
- Angesichts der hohen Strahlkraft des real, welcher das Sortiment Drogeriewaren auf einer strukturprägenden Randsortimentsfläche offeriert, und einer nennenswerten Besuchergrundfrequenz bestehen insbesondere im Sortiment Drogeriewaren Kannibalisierungseffekte, welche v. a. den Drogeriefachmarkt dm betreffen.
- Der dm-Bestandsmarkt verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung. Die aktuelle Verkaufsflächendimensionierung des Bestandsmarktes dm i. H. v. 560 m² liegt leicht unterhalb des bundesweiten Durchschnittswertes des Betreibers.
- Der ehemalige real weist einen für vergleichbare real-Märkte sehr geringen Verkaufsflächenanteil im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf (< 50 %). Üblicherweise stellt der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hinsichtlich der Flächenleistung eines der umsatzstärksten Sortimente von SB-Warenhäusern dar (s. auch Vorhabenplanung).
- Der Standort weist angesichts seiner Lage an der Dortmunder Straße (L 704) eine gute MIV-Anbindung sowie eine gute Einsehbarkeit auf. Der Standort weist zudem eine gute ÖPNV-Anbindung auf.

real

Eine gute MIV-Anbindung und Sichtbarkeit entspricht den grundsätzlichen Standortanforderungen von SB-Warenhäusern. Es bestehen nennenswerte Kopplungseffekte der Bestandsbetriebe untereinander sowie mit den benachbarten Fachmärkten und -geschäften, welche hinsichtlich der Flächenproduktivität des Marktes jedoch angesichts des sehr geringen (umsatzstarken) Anteils im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu relativieren sind. In Summe ist somit davon auszugehen, dass auch hinsichtlich der standortspezifischen Rahmenbedingungen von einer leicht unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Bestandsmarktes auszugehen ist.



dm

Für den Bestandsmarkt dm sind insbesondere im Sortiment Drogeriewaren Kannibalisierungseffekte durch den real anzunehmen, welche die Kopplungseffekte am Standort relativieren. Somit ist insgesamt eine leicht unterdurchschnittliche Lagegunst des Drogeriefachmarktes anzunehmen.



Ableitung Flächenproduktivität

real

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb real eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. **4.100 Euro/m² VKF** pro Jahr für das SB-Warenhaus angenommen.

Nach fachlicher Einschätzung ist für die Flächenproduktivitäten der Randsortimente des real ein übliches Leistungsniveau anzunehmen. Die entsprechenden Flächenproduktivitäten liegen dabei in den Randsortimentsbereichen z. T. deutlich unter der Flächenleistung für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Diese Annahmen werden durch empirische Untersuchungen und Echt Daten aus anderen Projektzusammenhängen gestützt und ordnen sich in sortimentsübliche Werte ein.

dm

In der Zusammenführung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb dm eine Flächenproduktivität erzielt, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. **6.855 Euro/m² VKF** pro Jahr für den Drogeriefachmarkt angenommen.

Für die Konzessionäre im Bestand werden folgende Umsätze angenommen:

- Bäcker: rd. 0,3 Mio. Euro
- Apotheke: 0,4 Mio. Euro
- Kiosk: 0,3 Mio. Euro

- Blumenladen: 0,2 Mio. Euro
- Optiker: 0,3 Mio. Euro
- Ernsting's Family: 0,3 Mio. Euro

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Umstrukturierung der Bestandsimmobilie wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens (inkl. Umstrukturierung SB-Warenhaus, Erweiterung dm, Ansiedlung Getränkemarkt und Umstrukturierung weiterer Konzessionäre) berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Die im vorherigen Kapitel genannten grundsätzlichen Rahmenbedingungen sind für das Planvorhaben wie folgt zu ergänzen bzw. zu spezifizieren:

SB-Warenhaus Marktkauf

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität²² des Betreibers Marktkauf beträgt rd. 4.410 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.725 m². Die projektierte GVKF für das SB-Warenhaus ist mit 5.300 m² somit als unterdurchschnittlich in Bezug auf die durchschnittliche Verkaufsfläche des Betreibers Marktkauf zu bewerten. Bewegt sich jedoch im Spektrum der aktuellen Expansionsgrößen des Betreibers.
- Im Zuge einer Vorhabenrealisierung würde es zu einer Ausweitung des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel kommen bei gleichzeitiger Rücknahme bzw. Stagnation aller weiteren Sortimente. Im Sortiment Drogeriewaren erfolgt eine deutliche Rücknahme der Verkaufsfläche, sodass keine strukturprägende Wirkung mehr entfaltet werden kann.
- Eine Vorhabenrealisierung führt zwar im Zuge einer Modernisierung zu einer leichten Attraktivierung des Vorhabenstandortes und einer leicht höheren Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens, dennoch ist angesichts der Verkaufsflächenrücknahme sowie des nach wie vor attraktiven Angebots im Umfeld des Planvorhabens mit keiner nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes zu rechnen. Vielmehr werden die Marktanteile im Segment Nahrungs- und Genussmittel zu Lasten der Marktanteile in den Randsortimenten (geringeres Angebot im Vergleich zu real) erhöht. In diesem Zusammenhang wird jedoch die Leistungsfähigkeit des Marktkauf im Vergleich zum real-Markt erhöht, da die Randsortimente i. d. R. deutlich geringere Flächenproduktivitäten aufweisen.

²² Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021).

dm

- Die im Zuge der Erweiterung des dm-Marktes avisierte GVKF von 650 m² liegt im Bereich des betreiberspezifischen Durchschnittswertes, welcher der betreiberspezifischen Flächenproduktivität zu Grunde liegt.
- Der dm-Markt profitiert von der Verkaufsflächenrücknahme des SB-Warenhauses im Sortiment Drogeriewaren, wodurch der Drogeriefachmarkt eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erreichen wird.

Getränkemarkt trinkgut

- Gemäß der ausgewiesenen Flächenproduktivitäten der BBE erzielen Getränkemarkte eine durchschnittliche Raumleistung zwischen rd. 1.400 - 1.800 Euro/m² VKF. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße beträgt dabei rd. 400 m² GVKF²³.
- Die avisierte GVKF des Getränkemarktes von 810 m² liegt deutlich über dem betriebstypenspezifischen Durchschnittswert, welcher der benannten Flächenproduktivitätsspanne zu Grunde liegt.
- Der Markt profitiert absehbar von nennenswerten Kopplungseffekten mit den weiteren Betrieben des Planvorhabens. Der Betreiber Trinkgut ist zur Fa. EDEKA zugehörig, sodass die Angebote absehbar aufeinander abgestimmt sein werden und die Kannibalisierungseffekte somit reduziert ausfallen können.

Für alle Betriebe des Planvorhabens relevante Aspekte



- Durch die gleichzeitige Umstrukturierung des SB-Warenhauses, der Erweiterung des dm und die Ansiedlung eines Getränkemarktes ist grundsätzlich von einer Attraktivierung des Vorhabenstandorts aus Kundensicht (Modernisierung im Vergleich zum Bestand) auszugehen. Auch wenn anzunehmen ist, dass in Teilen wechselseitige Umsatzumverteilungen zwischen den Betrieben des Planvorhabens entstehen, ist insgesamt von einer leichten Leistungssteigerung des Standorts auszugehen, welche insbesondere den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betrifft.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) wird für den Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang um rd. 0,9 % prognostiziert, wodurch ein durchschnittlicher Rückgang der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,1 Mio. Euro auf rd. 225,4 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 30,4 Mio. Euro zu erwarten ist (s. Kapitel 4.3).

Marktkauf

Zwar ist im Zuge der Modernisierung des Marktes eine leichte Attraktivierung und eine leicht höhere Marktdurchdringung zu erwarten, jedoch ist angesichts der Verkaufsflächenrücknahme in nahezu allen Randsortimenten sowie des nach wie vor attraktiven



²³ Vgl. BBE 2020, S. 15f

Angebots im Umfeld des Planvorhabens keine nennenswerte Ausweitung des derzeitigen Einzugsgebietes anzunehmen.	
<p>dm</p> <p>Der avisierte Drogeriefachmarkt profitiert von der Verkaufsflächenrücknahme des SB-Warenhauses im Sortiment Drogeriewaren. Zudem erreicht der Markt nach Erweiterung eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung. Angesichts dessen ist eine leicht höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet anzunehmen.</p>	
<p>Getränkemarkt</p> <p>In Anbetracht der überdurchschnittlichen avisierten Verkaufsflächendimensionierung des Marktes ist insgesamt eine Flächenleistung anzunehmen, die im unteren Bereich der Spanne von Getränkemärkten liegt.</p>	

Marktkauf

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Marktkauf nach der Umstrukturierung i. S. e. Worst Case-Ansatzes eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. **5.100 Euro/m² VKF** pro Jahr erreichen wird.

Analog zum Bestandsmarkt real ist auch für den Marktkauf nach Umstrukturierung für die Flächenproduktivitäten der Randsortimente ein übliches – im Vergleich zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten geringeres – Leistungsniveau anzunehmen. Beim Marktkauf erfolgt im Vergleich zum Bestandsmarkt real eine deutliche Reduktion des Angebots und somit eine Fokussierung auf die üblichen Mitnahmeartikel. In diesem Zusammenhang wird i. d. R. auch hier eine höhere Leistungsfähigkeit je Sortiment erzielt.

dm

Für den dm ist im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von **rd. 7.200 Euro/m² VKF** pro Jahr anzunehmen. Der hier prognostizierte Wert im Worst Case-Ansatz liegt leicht über der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers dm²⁴.

Getränkemarkt trinkgut

Für den **Getränkemarkt** wird i. S. e. Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität i. H. v. rd. **1.600 Euro/m² VKF** pro Jahr angenommen.

Für den **Bäcker** wird ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

Für die Ermittlung des anzunehmenden Umsatzes der **Apotheke** wird auf Bundesweite Kennziffern zurückgegriffen. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist

²⁴ Durchschnittliche Flächenleistung dm: rd. 6.855 Euro/m² VKF; Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

dementsprechend ein Umsatz von **rd. 0,2 Mio. Euro p. a.** und im Sortimentsbereich der frei verkäuflichen Apothekenwaren von **rd. 0,25 Mio. Euro p. a.** anzunehmen (vgl. ADBA 2022).

5.4 FLÄCHENPROGRAMM UND UMSATZPROGNOSE FÜR DIE WEITEREN BETRIEBE IM SONDERSTANDORT FACHMARKTZENTRUM BATHEY

In diesem Kapitel erfolgt eine dezidierte Darstellung der weiteren Einzelhandelsbetriebe im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey, welche keine Veränderung im Zuge des Planvorhabens erfahren. Der Sonderstandort umfasst neben den Betrieben des Planvorhabens die Märkte Action, Schuhmode Geller und Matratzen Concord an der Dortmunder Straße sowie den Markt Bauelemente Credo am Standort Auf dem Graskamp.

Zunächst wird das Flächenprogramm nach Betrieben und Sortimenten untergliedert dargestellt:

Tabelle 10: Sortimente und Verkaufsflächen der weiteren Betriebe des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²
Action		
Nahrungs- und Genussmittel	7	50
Drogeriewaren	17	125
Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	11	85
Bücher, Schreib- und Spielwaren	13	100
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	5	35
Einrichtungsbedarf	33	245
sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizini- sche und orthopädische Artikel)	2	15
Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	2	20
Bau- und Gartenbedarf	8	60
sonstiges (Fahrräder, Fahrradzubehör, KFZ-Zu- behör)	2	15
Action Gesamt	100	750
Matratzen Concord		
Einrichtungsbedarf	19	50
Möbel (inkl. Bettwaren)	81	215
Matratzen Concord Gesamt	100	265
Schuhmode Geller		
Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	100	500
Bauelemente Credo		
Bau- und Gartenbedarf	100	1.400
GESAMT	100	2.915
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	2	50
Gesamt Drogeriewaren	4	125
Gesamt Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	20	585
Gesamt Bücher, Schreib- und Spielwaren	3	100
Gesamt Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	1	35
Gesamt Einrichtungsbedarf	10	295
Gesamt sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	1	15
Gesamt Möbel (inkl. Bettwaren)	1	215
Gesamt Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	50	20
Gesamt Bau- und Gartenbedarf	1	1.460
Gesamt sonstiges (Fahrräder, Fahrradzubehör, KFZ-Zubehör)	7	15

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben der Stadt Hagen sowie Erhebung Stadt + Handel 05/2023; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2023.

Angebotsschwerpunkte bestehen demnach in den Sortimenten Bau- und Gartenbedarf, Bekleidung, Schuhe, Sport sowie nachgeordnet in den Sortimentsbereichen Einrichtungsbedarf und Möbel (inkl. Bettwaren), was auf die Hauptsortimente der jeweiligen Betriebstypen zurückzuführen ist.

Im Zuge der Umstrukturierung und Modernisierung des Planvorhabens ist insgesamt mit einer gewissen Attraktivierung des gesamten Sonderstandortes zu rechnen. Da die weiteren Betriebe jedoch keine Verkaufsflächenerweiterung erfahren und durch das Planvorhaben (Umstrukturierung des SB-Warenhauses, Erweiterung dm, Ansiedlung Getränkemarkt) keine starken Frequenzsteigerungen am Standort zu erwarten sind, ist mit allenfalls marginalen Mehrumsätzen von max. 0,1 Mio. Euro für die weiteren Betriebe zu rechnen.

Tabelle 11: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose der weiteren Betriebe im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey (Worst Case)

Sortimente	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzprognose in Mio. Euro	Umsatz-Differenz in Mio. Euro
Action			
Nahrungs- und Genussmittel	0,1	0,1	+ < 0,05
Drogeriewaren	0,2	0,2	+ < 0,05
Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	0,1	0,1	+ < 0,05
Bücher, Schreib- und Spielwaren	0,1	0,1	+ < 0,05
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	< 0,1	< 0,1	+ < 0,05
Einrichtungsbedarf	0,3	0,3	+ < 0,05
sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	< 0,1	< 0,1	+ < 0,05
Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	< 0,1	< 0,1	+ < 0,05
Bau- und Gartenbedarf	0,1	0,1	+ < 0,05
sonstiges (Fahrräder, Fahrradzubehör, KFZ-Zubehör)	< 0,1	< 0,1	+ < 0,05
Action Gesamt*	0,9	1,0	+ 0,1
Matratzen Concord			
Einrichtungsbedarf	0,1	0,1	+ < 0,05
Möbel (inkl. Bettwaren)	0,2	0,3	+ < 0,05
Matratzen Concord Gesamt*	0,3	0,3	+ < 0,05
Schuhmode Geller			
Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	1,3	1,3	+ 0,05
Bauelemente Credo			
Bau- und Gartenbedarf	1,7	1,7	+/- 0
GESAMT*	4,1	4,3	+ 0,2
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel*	0,1	0,1	+ < 0,05
Gesamt Drogeriewaren*	0,2	0,2	+ < 0,05
Gesamt Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)*	1,4	1,4	+ 0,1
Gesamt Bücher, Schreib- und Spielwaren*	0,1	0,1	+ < 0,05
Gesamt Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto*	< 0,1	< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Einrichtungsbedarf*	0,3	0,4	+ < 0,05
Gesamt sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)*	< 0,1	< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Möbel (inkl. Bettwaren)*	0,2	0,3	+ < 0,05
Gesamt Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)*	< 0,1	< 0,1	+ < 0,05
Gesamt Bau- und Gartenbedarf*	1,8	1,8	+ < 0,05
Gesamt sonstiges (Fahrräder, Fahrradzubehör, KFZ-Zubehör)*	< 0,1	< 0,1	+ < 0,05

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023, EHI 2023, BBE 2020); Werte auf 0,05 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Zuge des Planvorhabens ist somit für die weiteren Betriebe im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey durch die leichte Attraktivierung des gesamten Standortes eine Umsatzsteigerung von max. 0,2 Mio. Euro anzunehmen. Diese Umsatzsteigerung verteilt sich dabei auf zahlreiche Sortimente, wodurch pro Sortiment nur sehr geringe Steigerungen anzunehmen sind.

5.5 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Auf Grundlage der obenstehenden Ausführungen ergeben sich demnach folgende Umsätze am Standort (im Worst Case).

Um die Auswirkungen der Umstrukturierung korrekt abbilden zu können, wird dabei der vormals gebundene Umsatz des real-Marktes mit seinen Konzessionären der Planvariante bzw. dem geplanten Betreiber gegenübergestellt.

Tabelle 12: Bestandsumsatz und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente*		Bestandsum-	Umsatzprog-	Umsatz-Diffe-
		satz	nose	renz
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro*
SB-Warenhaus (Bestand: real; Planung: Marktkauf)				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	16,6	18,9	+ 2,3
nvr	Drogeriewaren	2,3	1,6	- 1,3
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	2,2	1,5	- 0,7
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	0,9	1,3	+ 0,3
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	1,7	0,8	- 0,9
zr	Blumen	0,1	0,1	+ < 0,1
zr	Einrichtungsbedarf	1,6	2,0	+ 0,3
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	< 0,1	< 0,1	+ < 0,1
nzr	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	0,5	0,5	+ < 0,1
nzr	Bau- und Gartenbedarf	0,5	-	- 0,5
nzr	sonstiges (Fahrräder, Fahrradzubehör, KFZ-Zubehör)	0,7	0,2	- 0,5
GESAMT SB-Warenhaus*		27,6	26,9	- 0,7
Bäcker (zzgl. Café-Bereich²⁵)				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	0,3	0,4	+ 0,1
dm				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	0,6	0,7	+ 0,1
nvr	Drogeriewaren	2,9	3,5	+ 0,6
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	0,2	0,2	+ < 0,1
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	< 0,1	< 0,1	+ < 0,1
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	< 0,1	0,1	+ < 0,1
zr	Einrichtungsbedarf	< 0,1	0,1	+ < 0,1
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	< 0,1	< 0,1	+ < 0,1
nzr	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	0,1	0,1	+ < 0,1
GESAMT dm*		3,8	4,7	+ 0,8
Apotheke				
nvr	Drogeriewaren	0,2	0,2	+ 0,1
nvr	Apotheken	0,2	0,3	+ 0,1
Gesamt Apotheke*		0,4	0,5	+ 0,1

²⁵ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Kiosk				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	0,2	entfällt	- 0,2
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	0,1		- 0,1
GESAMT Kiosk*		0,3		- 0,3
Ernsting's Family				
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	0,2	entfällt	- 0,2
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	< 0,1		- < 0,1
zr	Einrichtungsbedarf	< 0,1		- < 0,1
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	< 0,1		- < 0,1
GESAMT Ernsting's Family*		0,3	- 0,3	
Blumenladen				
zr	Blumen	0,2	entfällt	- 0,2
zr	Einrichtungsbedarf	< 0,1		- < 0,1
GESAMT Blumenladen*		0,2	- 0,2	
Optiker				
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	0,3	entfällt	- 0,3
Getränkemarkt trinkgut				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel		Im Bestand nicht vorhanden	1,3 + 1,3
weitere Betriebe im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey (detaillierte Ausführung in Kapitel 5.4)				
nvr	Nahrungs- und Genussmittel	0,1	0,1	+ < 0,1
nvr	Drogeriewaren	0,2	0,2	+ < 0,1
zr	Bekleidung, Schuhe, Sport (ohne Campingartikel)	1,4	1,4	0,1
zr	Bücher, Schreib- und Spielwaren	0,1	0,1	+ < 0,1
zr	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto	< 0,1	< 0,1	+ < 0,1
zr	Einrichtungsbedarf	0,3	0,4	+ < 0,1
zr	sonstiges (Uhren, Schmuck, Optiker, medizinische und orthopädische Artikel)	< 0,1	< 0,1	+ < 0,1
nzr	Möbel (inkl. Bettwaren)	0,2	0,3	+ < 0,1
nzr	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)	< 0,1	< 0,1	+ < 0,1
nzr	Bau- und Gartenbedarf	1,8	1,8	+ < 0,1
nzr	sonstiges (Fahrräder, Fahrradzubehör, KFZ-Zubehör)	< 0,1	< 0,1	+ < 0,1
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel*		17,7	21,4	+ 3,7
GESAMT Drogeriewaren*		6,1	5,5	- 0,6
GESAMT nahversorgungsrelevante Sortimente*		23,9	27,1	+ 3,2
GESAMT zentrenrelevante Sortimente*		9,5	8,0	- 1,5
GESAMT nicht-zentrenrelevante Sortimente*		3,8	2,9	- 0,9
Gesamtumsatz*		37,2	38,0	+ 0,8

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023, EHI 2023, BBE 2020); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; Sortimentseinteilung gemäß Sortimentsliste für die Stadt Hagen: nvr = nahversorgungsrelevante; zr = zentrenrelevante; nzr = nicht zentrenrelevante Sortimente; einzelne Sortimente wurden in Warengruppen zusammengefasst.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben (inkl. weitere Betriebe im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey) ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 38,0 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 0,8 Mio. Euro). Die wesentlichen Umsatzzuwächse sind im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** zu verzeichnen.

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 27,1 Mio. Euro einhergehen (+ max. rd. 3,2 Mio. Euro). Hier kommt es ausschließlich im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zu Umsatzzuwächsen. Im Sortiment **Drogeriewaren** ist ein Umsatzrückgang von rd. 0,6 Mio. Euro zu erwarten. Für die Wettbewerber im Segment Drogeriewaren ist aufgrund der Freisetzung des bisher gebundenen Umsatzes mit Umsatzrückbindungen zu rechnen. **Angesichts dessen wird das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf des Gutachtens nicht tiefergehend betrachtet.**

Auf die zentrenrelevanten Sortimente entfallen max. rd. 8,0 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (- min. rd. 1,5 Mio. Euro). Auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente entfallen max. rd. 2,9 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (- mind. rd. 0,9 Mio. Euro). Insgesamt ist eine starke Abnahme der sonstigen, insbesondere der zentrenrelevanten, Sortimente des geplanten Marktkauf im Vergleich zum Bestandsmarkt real zu verzeichnen. Der Umsatz verteilt sich dabei auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Angesichts dessen sowie vor dem Hintergrund des Verkaufsflächen- und Umsatzrückgangs sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen relevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse ebenfalls nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Leitlinien des EHK Hagen 2023 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2019) ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK HAGEN 2023)

Der Vorhabenstandort ist innerhalb des im EHK Hagen 2023 definierten Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey verortet, für welchen folgende Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen definiert werden.

„Für das Einkaufszentrum (Edeka/Marktkauf und Konzessionäre = Einzelvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO) ist eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW möglich (zu prüfen ist, ob eine Überplanungspflicht nach Ziel 6.5-8 LEP NRW besteht).“ (vgl. EHK Hagen 2023, S. 210).

Da der rechtskräftige Bebauungsplan keine ausreichende Einzelhandelssteuerung i. S. d. EHK Hagen zulässt, ergibt sich seitens der Stadt *„ein dringendes Erfordernis einer Bauleitplanung zur Festschreibung des Einzelhandelsbestandes bzw. zum Einzelhandelsausschluss im angrenzenden Gewerbegebiet (z.Zt. ohne Bebauungsplan)“* (EHK Hagen 2023, S. 210).

Für das Einkaufszentrum (Gebäude des Marktkauf-Planvorhabens) wird eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 gemäß LEP NRW (ggf. nach Ziel 6.5-8) empfohlen.

„Dabei sind in einem entsprechenden Sondergebiet die Sortimente und Verkaufsflächen i.d.R. auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt (nur bei Ziel 6.5-7). Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist grundsätzlich sinnvoll (nur bei Ziel 6.5-7 möglich). Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist im Rahmen eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen auf das (perspektivische) Nebenzentrum Boele von Bedeutung.“ (EHK Hagen 2023, S. 210).

Hinsichtlich des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Von dem Planvorhaben gehen keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Die Bewertung der zu erwartenden vorhabenbezogenen absatzwirtschaftlichen

und städtebaulichen Auswirkungen werden in Kapitel 6.2 und 6.3 dargelegt. Für die Lebensmittelanbieter innerhalb des (perspektivischen) NZ Bole ist zwar eine gewisse vorhabeninduzierte Wettbewerbsintensivierung anzunehmen, jedoch sind angesichts nennenswerter Kopplungseffekte, der marktgerechten Aufstellung sowie der integrierten Lage der Märkte keine städtebaulich negativen Auswirkungen wie Marktabgänge oder -umstrukturierungen zu erwarten (s. auch Kapitel 6.3). Dies gilt auch, da die Wettbewerbssituation durch den Sonderstandort bereits seit vielen Jahren gegeben ist und den Betreibern auch eine Umstrukturierung allgemein bekannt ist (so wie in vielen Teilen Deutschlands). In diesem Zusammenhang stellt die Umstrukturierung keine Planungsunsicherheit für die Betriebe in den ZVB im Besonderen dar und somit auch nicht für die Leistungsfähigkeit der ZVB im Allgemeinen.

- Insgesamt erfolgt ein Verkaufsflächenrückgang um 872 m² und somit um rd. 11 % gegenüber dem aktuellen materialrechtlichen Bestand (Planvorhaben, Marktkauf-Immobilie).

Im vorliegenden Gutachten wird das Planvorhaben hinsichtlich einer Überplanung des Gebietes nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 sowie hinsichtlich des Ziels 6.5-8 LEP NRW 2019 geprüft. Den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen wird somit im Zuge des Genehmigungsprozesses des Planvorhabens entsprochen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei dem Planvorhaben um die Umstrukturierung des ehemaligen SB-Warenhauses real handelt, in dessen Zuge es zu einer Verkaufsflächenreduzierung insgesamt wie auch in den sonstigen, insbesondere zentrenrelevanten, Randsortimenten kommt (s. Kapitel 5.1).

Aus der Erweiterung des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel resultiert keine wesentliche Beeinträchtigung der ZVB bzw. der Nahversorgung im Untersuchungsraum (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (einziges Sortiment mit zu erwartendem nennenswerten Mehrumsatz) wird in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der leicht negativen Einwohnerprognose (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt marginal verstärkt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die prognostizierten Kaufkraftzuwächse der Branche nicht berücksichtigt (s. Kapitel 4.3). Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2026.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über

den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der gesamten Agglomeration am Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey (Vorhabenstandort) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betrachtet. Aus diesem Grund erfolgt keine Darstellung der Lage in der aufgeführten Tabelle.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Hagen	NZ Boele	22,0	1,5	7
	NVZ Altenhagen	17,1	**	**
	NVZ Hilfe	3,6	**	**
	sonstige Lage	74,4	1,8	2
Herdecke	HZ Herdecke	30,4	0,1	< 1
Schwerte	sonstige Lagen Schwerte	< 6,0	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			0,2	
GESAMT*** (Worst Case)		153,1	3,7	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandmarkt real; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,7 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Hagen

Auswirkungen auf das (perspektivische) NZ Boele

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,5 Mio. Euro bzw. max. 7 % auf die Bestandsstrukturen im (perspektivischen) NZ Boele induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittel-supermarkt EDEKA und die Lebensmitteldiscounter ALDI Nord, LIDL und NETTO Marken-Discount.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,4 km eine gewisse Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Lebensmittelsupermarkt **EDEKA** stellt als einziger strukturprägender Vollsortimenter innerhalb des Zentrums einen wichtigen Magnetbetrieb und Frequenzbringer im Bereich des Boeler Marktplatzes dar. Der Markt ist aus allen Richtungen verkehrlich gut erreichbar und weist über den Bushaldepunkt „Boele Markt“ eine gute ÖPNV-Anbindung auf. Der Markt profitiert von Kopplungseffekten mit den umliegenden Einzelhandelsstrukturen (u. a. Rossmann) und zentrenergänzenden Funktionen sowie mit dem auf dem Boeler Marktplatz stattfindenden Wochenmarkt. Zudem ist der Markt modern aufgestellt und weist eine marktgerechte Verkaufsflächen-dimensionierung auf.
- Die Lebensmittelsupermärkte **ALDI Nord**, **LIDL** und **NETTO Marken-Discount** im nordwestlichen Bereich des Zentrums profitieren an ihrem Standort von Kopplungsbeziehungen untereinander sowie mit weiteren Angebotsstrukturen (u. a. Hellweg Baumarkt, Centershop, B.O.C.). Die Lebensmitteldiscounter sind bereits am Markt etabliert und profitieren von ihrer städtebaulich integrierten Lage innerhalb des statistischen Bezirks Boele. Zudem verfügen die Märkte im ZVB durch ihre Lage an der Schwerter Straße sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Insgesamt offerieren die Lebensmittelanbieter im (perspektivischen) NZ Boele ein gutes quantitatives sowie qualitatives Nahversorgungsangebot. Ergänzend weisen die betroffenen Märkte jeweils einen zum Planvorhaben differenten Betriebstypen bzw. Betreiber auf, was sich insbesondere in der Sortimentsbreite und -tiefe widerspiegelt. Somit sind die Betriebe auf z. T. unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet.
- Angesichts der aufgeführten Aspekte sowie der prozentual und monetär als moderat zu bezeichnenden Umsatzverteilungen (jeweils unter 10 %) sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen der betroffenen Märkte zu erwarten, wengleich eine gewisse Wettbewerbsintensivierung anzunehmen ist.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das (perspektivische) **NZ Boele** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das NVZ Altenhagen

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf das NVZ Altenhagen aus. Angesichts dessen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die große Distanz des Zentrums zum Vorhabenstandort zurückzuführen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Altenhagen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das NVZ Helfe

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf das NVZ Helfe aus. Angesichts dessen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten. Der hier vertretete EDEKA stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des Zentrums dar. Angesichts der Größenordnung des Marktes übernimmt dieser eine auf die umliegenden Siedlungsbereiche limitierte Versorgungsfunktion, weshalb keine wesentliche Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens anzunehmen ist.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Helfe** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Hagen

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,8 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hagen aus.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren v. a. den Verbrauchermarkt REWE an der Schwerter Straße und das SB-Warenhaus Kaufland an der Freiligrathstraße als nächstgelegene vergleichbare Anbieter. Nachgeordnet werden die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum (u. a. 2x PENNY, EDEKA, 2x LIDL, Norma, ALDI Nord) von vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen tangiert.

- Insbesondere die wesentlichen Wettbewerber REWE (Verbrauchermarkt) und Kaufland (SB-Warenhaus) sind in den sonstigen Lagen in Hagen verortet.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Einzugsgebiet des Verbrauchermarktes **REWE** an der Schwerter Straße weist durch die Ausrichtung auf den statistischen Bezirk Boele eine Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Angesichts dessen ist für den Verbrauchermarkt mit einer gewissen Wettbewerbsintensivierung zu rechnen. Der REWE ist bereits langjährig am Markt etabliert, weist eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung auf und ist modern aufgestellt. Zudem profitiert der Markt von einer guten Einsehbarkeit und seiner Anbindung über die Schwerter Straße sowie die B 54 an die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadt Hagen. Der Markt weist angesichts seiner Ausprägung sowie der verkehrsgünstigen Lage ein Einzugsgebiet und eine Strahlkraft auf, welche insbesondere in westlicher Richtung über den Untersuchungsraum hinausreichen. Aufgrund der angeführten Aspekte ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe oder -umstrukturierung des Verbrauchermarktes REWE nicht zu erwarten, wenn gleich eine Wettbewerbsintensivierung für den Markt zu erwarten ist.
- Auch das Einzugsgebiet des SB-Warenhauses **Kaufland** an der Freiligrathstraße weist angesichts des Standortes an der südlichen Grenze des statistischen Bezirks Boele eine gewisse Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Angesichts der Distanz zum Vorhabenstandort von rd. 4,5 km sowie mehrerer Lebensmittelanbieter, welche zwischen beiden Standorten liegen (u. a. Verbrauchermarkt REWE) ist dies jedoch teilweise zu relativieren. Der Markt profitiert von seiner verkehrlich guten Erreichbarkeit über die Alexanderstraße, welche in westlicher Richtung eine Anbindung an die B 54 herstellt, und weist eine marktadäquate sowie betreiberübliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Ergänzend weist der Kaufland einen zum Planvorhaben differenten Betreiber auf, wodurch die Märkte z. T. auf unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet sind. Aufgrund der angeführten Aspekte sowie angesichts der als moderat zu bewertenden monetären Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe oder -umstrukturierung des SB-Warenhauses Kaufland nicht zu erwarten.
- Das Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters **PENNY** an der Schwerter Straße weist angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort eine signifikante Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Der Markt weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und nimmt somit für die umliegenden Siedlungsbereiche des statistischen Bezirks Boele eine wichtige Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung ein. Angesichts der Größenordnung und der überwiegend lokalen Strahlkraft des Marktes übernimmt dieser insbesondere eine Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im unmittelbaren Nahbereich. Ergänzend weist der PENNY einen zum Planvorhaben differenten Betriebstypen bzw. Betreiber auf und ist somit auf z. T. unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet.

- Die weiteren betroffenen Märkte (EDEKA, 2x LIDL, PENNY, ALDI Nord, Norma) befinden sich in großer räumlicher Entfernung zum Planvorhaben (> 3,0 km). Die Märkte weisen jeweils zum Planvorhaben differente Betriebstypen auf (Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter) und sind auf unterschiedliche Kundenstämme ausgerichtet. Zudem weisen die Märkte angesichts ihrer Verkaufsflächendimensionierung jeweils eine überwiegend lokale Strahlkraft auf, wodurch keine wesentliche Überschneidung der Einzugsgebiete der Märkte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens gegeben ist. Angesichts dieser Aspekte ergeben sich für diese Märkte nur geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen, die den Fortbestand der Märkte nicht gefährden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Hagen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Herdecke

Auswirkungen auf das HZ Herdecke

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. unter 1 % auf die Bestandsstrukturen im HZ Herdecke induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere die Lebensmittelsupermärkte REWE und EDEKA und nachrangig die im Zentrum verorteten Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und LIDL.
- Das HZ Herdecke verfügt mit den Lebensmittelsupermärkten REWE und EDEKA sowie den Lebensmitteldiscountern ALDI Nord und LIDL über vier strukturprägende Anbieter im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus wird das HZ durch zahlreiche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot ergänzt.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das HZ Herdecke befindet sich in rd. 7,0 km westlicher Entfernung zum Planvorhaben. Aufgrund dieser großen Distanz sowie zudem des Flusses Ruhr als naturräumliche Barriere zwischen dem Vorhabenstandort und dem HZ Herdecke ist keine nennenswerte Überschneidung der Einzugsgebiete des ZVB und des Planvorhabens festzustellen.
- Die betroffenen Märkte sind bereits am Markt etabliert und profitieren von ihrer integrierten Lage im Hauptzentrum (nennenswerte Mantelbevölkerung). Darüber hinaus profitieren diese Märkte durch ihre räumliche Nähe zu verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten von Koppelungsvorteilen am Standort. Der ZVB umfasst angesichts der zahlreichen strukturprägenden Anbieter sowie zusätzlich diverser kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ein umfangreiches Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Angesichts der Höhe der Umsatzumverteilungen

und der Vielzahl an vorhandenen Angebotsstrukturen ergeben sich nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen für die betroffenen Märkte, welche einen Fortbestand der Betriebe keinesfalls gefährden.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **HZ Herdecke** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Schwerte

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Schwerte

Auf die sonstigen Lagen in Schwerte (bezogen auf den Untersuchungsraum) werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen induziert. Somit sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen für den Bestand zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die große Distanz des einzigen strukturprägenden Betriebes LIDL an der Reichshofstraße zum Vorhabenstandort zurückzuführen (rd. 7,0 km).

Städtebaulich negative Auswirkungen für die **integrierte Nahversorgung in Schwerte** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Auswirkungsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

Ausgangslage

- *Nach Ziel 6.5-7 des LEP NRW 2019 - Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel – „dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 als Sondergebiete gemäß §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren*

Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

- *Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

In der Begründung zu 6.5-7 Ziel wird weiter ausgeführt:

- *„Nur ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht, wenn von der gesamten durch die Ausweisung dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.“ (LEP NRW 2019).*

Diesbezüglich ist im Hinblick auf das untersuchte Umstrukturierungsszenario zunächst folgendes festzuhalten:

- Im Zuge einer Realisierung des untersuchten Umstrukturierungsszenarios käme es zu einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 872 m².
- Im Gegenzug ist im Rahmen der untersuchten Umstrukturierung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Erweiterung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche um 1.034 m² auf 4.198 m² VKF vorgesehen (Bestand: 3.164 m² VKF), was einer Erweiterung über rd. 33 % ggü. dem materialrechtlichen Bestand entspricht (s. Kapitel 5.1). Die Mehrfläche wird dabei insbesondere im Zuge des geplanten Trinkgut-Getränkemarktes induziert (+ 810 m² VKF). Dabei handelt es sich somit um vorwiegend sperrige und schwere Artikel (v. a. Mehrweg), welche bevorzugt mit dem MIV bezogen werden und demnach üblicherweise an solchen Standorten angeboten werden. Zudem ist hinsichtlich des avisierten Getränkemarktes zu berücksichtigen, dass dieser angesichts des hohen Flächenanspruchs des Sortiments Getränke eine geringe Flächenleistung und somit einen relativ geringen Umsatz erzielt.
- Die avisierte Verkaufsflächenerweiterung ist insbesondere vor dem Hintergrund der Umstrukturierung des Einkaufszentrums hinsichtlich der Ansiedlung eines Getränkemarktes (im Bestand ist dieser Betriebstyp nicht vorhanden) sowie aufgrund der Verkaufsflächenrücknahme insgesamt aus gutachterlicher Sicht als geringfügig und folglich als konform zu Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 einzustufen.
- Die weiteren zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind angesichts der ausnahmslos reduzierten bzw. allenfalls gleichbleibenden Verkaufsflächen in Relation zum materialrechtlichen Bestand und auszuschließender wesentlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus gutachterlicher Sicht als vereinbar mit Ziel 6.5-7 einzuordnen (s. 5.1 und 5.5). Dies gilt insbesondere angesichts der vorgesehenen Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 872 m² bzw. im Segment zentrenrelevanter

Sortimente um 1.266 m² und im Segment nicht zentrenrelevanter Sortimente um 407 m².

- Aus fachgutachterlicher Sicht überwiegen demnach die Chancen (Rücknahme und Ordnung des Standortes und der Verkaufsflächen; Sicherung eines seit vielen Jahren etablierten Standortes) den Risiken (Erweiterung um 1.034 m² VKF im Segment Nahrungs- und Genussmittel, welche sich überwiegend auf die Ansiedlung eines Getränkefachmarktes zurückführen lässt).

Eine entsprechende Erweiterung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel darf jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben (gesamte Agglomeration am Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey) keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das erste Kriterium der einzelfallbezogenen „geringfügigen Erweiterung“ ist für das Vorhaben erfüllt.

Im Hinblick auf das zweite Kriterium, dass wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, ist festzustellen, dass diese in der hier untersuchten Ausprägung nicht zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 anzusehen.

6.5-8. Ziel Einzelhandelsagglomerationen

- *„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“*

Hierzu heißt es vertiefend:

- *„[...] Wann eine "Einzelhandelsagglomeration" vorliegt, deren Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung die Gemeinden gemäß Ziel 6.5-8 entgegenzuwirken haben, lässt sich unter Berücksichtigung der entsprechenden Regelungen zur Planung von Einzelvorhaben bestimmen. Diese Regelungen greifen für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, d. h. für großflächige Einzelhandelsvorhaben, die nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben können. Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 6.5-8 liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je für sich*

nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können. Ziel 6.5-8 kann dabei – als Auferlegen eines bestimmten Handelns – nicht weiter gehen als Ziel 6.5-2 oder 6.5-5. Es liegt daher im planerischen Ermessen einer Gemeinde, Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Ziel 6.5-8 mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten oder zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter den in Ziel 6.5-2 bzw. 6.5-5 genannten Voraussetzungen nicht entgegenzuwirken [...]“.

Bzgl. 6.5-8. Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches und außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im bereits bestehenden Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey. Die Einzelhandelsagglomeration besteht schon seit vielen Jahren.
- Nördlich der Kabeler Straße befinden sich Einzelhandelsbetriebe (u. a. Schuhmode Geller, Action, Matratzen Condord, Bauelemente Credo), welche zusammen mit dem Planvorhaben (Immobilie des Marktkauf) eine räumliche Konzentration aufweisen und somit als Fachmarkttagglomeration anzusehen sind.
- Für das Planvorhaben sind im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel absehbar städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Es ist zusätzlich nachzuweisen, dass es im Falle einer Vorhabenrealisierung nicht zu einer Attraktivitäts- bzw. Umsatzsteigerung im Bereich der Fachmärkte nördlich der Kabeler Straße kommen wird, welche mittelbar städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen wird.

Im Zuge der Umstrukturierung und Modernisierung des Planvorhabens ist insgesamt mit einer gewissen Attraktivierung des gesamten Sonderstandortes zu rechnen. Eine hinsichtlich wesentlicher Auswirkungen relevante Aufwertung der Fachmärkte im Standortumfeld resultiert aus gutachterlicher Sicht jedoch nicht, da:

- Bereits im Bestand das SB-Warenhaus real eine nennenswerte Kundengrundfrequenz generiert und in seinem entsprechenden Einzugsgebiet etabliert ist.
- Die weiteren Betriebe erfahren keine Verkaufsflächenerweiterung und durch das Planvorhaben (Umstrukturierung des SB-Warenhauses, Erweiterung dm, Ansiedlung Getränkemarkt) sind keine starken Frequenzsteigerungen am Standort zu erwarten.
- Im Zuge einer Vorhabenrealisierung ist mit keiner relevanten Ausweitung des Einzugsgebietes zu rechnen (s. Kapitel 4.1 und 5.3). Es werden somit

durch eine Vorhabenrealisierung keine wesentlichen neuen Kundenpotenziale von außerhalb des Einzugsgebietes des Bestandsmarktes real für die Fachmärkte im Umfeld des Vorhabenstandortes generiert.

- Die Betriebe Matratzen Concord und Bauelemente Credo offerieren ein überwiegend bzw. ausschließlich nicht zentrenrelevantes Angebot, sodass per se keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Der Multisortimenter Action offeriert verschiedene Sortimente, welche im Einzelnen keine strukturprägende Ausprägung erreichen. Insgesamt stellen die Märkte im Sonderstandort (Marktkauf-Immobilie ausgenommen) spezialisierte Anbieter dar, deren Angebote sich nur marginal inhaltlich aufeinander beziehen bzw. ergänzen. Somit werden die Märkte überwiegend gezielt angefahren. Bereits heute ist ein SB-Warenhaus am Standort vertreten (Grundfrequenz), sodass sich die grundsätzliche Ausgangslage für diese Anbieter kaum verändern wird.
- Agglomerationsbedingte städtebaulich negative Auswirkungen in den Hauptsortimenten der Fachmärkte (u. a. Bau- und Gartenbedarf, Bekleidung, Schuhe, Sport) sind somit angesichts der höchstens marginalen absatzwirtschaftlichen Effekte auf die Anbieter in den umliegenden ZVB nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu Ziel 6.5-8 LEP NRW 2019 anzusehen.

Das Vorhaben ist konform zu den relevanten Zielen des LEP NRW 2019.

6.5 EINORDNUNG IN DIE REGIONALPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (REHK FÜR DAS ÖSTLICHE RUHRGEBIET UND ANGRENZENDE BEREICHE 2020)

Die Vorgaben des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020 verfolgen „*die qualitative und quantitative Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur in der Region unter besonderer Berücksichtigung der städtischen Zentren. Dabei stehen eine vertrauensvolle Kommunikation und eine einvernehmliche Zusammenarbeit im Kooperationsraum im Vordergrund dieser Zielsetzung*“ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 32). Im Folgenden werden die für die vorliegende Auswirkungsanalyse relevanten Vorgaben dargestellt.

„Im Sinne des REHK sind Vorhaben als regional bedeutsam einzustufen, sobald sie, allein betrachtet aber ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln, d.h. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur bzw. Zentrenstruktur mindestens einer Nachbarkommune zu erwarten sind“ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 32).

Im Hinblick auf das untersuchte Umstrukturierungsszenario ist diesbezüglich folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich am Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey und bildet mit den weiteren Betrieben am Standort eine Einzelhandelsagglomeration.
- Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf (Nahrungs- und Genussmittel, s. Kapitel 5.1).
- Aufgrund eines weitreichenden Einzugsgebietes im Kernsortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie angesichts der Stadtrandlage des Vorhabenstandortes reicht das Einzugsgebiet des Planvorhabens über die Stadtgrenzen Hagens hinaus. Das Planvorhaben übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche der Städte Dortmund (Stadtteil Syburg) und Schwerte (Stadtteil Westhofen) in nördlicher sowie nordwestlicher Richtung.

Das Planvorhaben ist somit als regional bedeutsam einzustufen.

Im Rahmen eines Konsensverfahrens wird ein regional bedeutsames Vorhaben hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Prüfkriterien geprüft. Anschließend kann ein regionaler Konsens festgestellt und im Plenum beschlossen werden.

Prüfkriterium V: Bewertung negativer städtebaulicher Auswirkungen

„Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde. Dabei ist herauszustellen, dass relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgungsstruktur erst dann zu erwarten sind, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen““ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 65).

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist diesbezüglich Folgendes festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben (gesamte Agglomeration am Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey) keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

Die weiteren Prüfkriterien (u. a. Standortqualität, Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) werden in Bezug auf das Planvorhaben angesichts der Lage des Vorhabenstandortes in einem Sonderstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage sowie außerhalb eines ASB (vgl. Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Blatt 3) nicht erfüllt.

„Erfüllt ein Vorhaben dennoch die definierten Prüfkriterien zum Teil und kann die Vorhabenkommune daneben nachweisen, dass die Ziele und Steuerungsregeln des REHK grundsätzlich eingehalten werden, kann – nach entsprechender Erörterung im Plenum – ein Vorhaben ausnahmsweise gebilligt werden“ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 32).

Steuerungsregel 4: Einzelhandelsagglomerationen

„Grundsätzlich sind in der Region negative städtebauliche bzw. schädliche Auswirkungen durch Einzelhandelsagglomerationen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Dem Entstehen und der Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (und ggf. auch durch zentrenrelevante Randsortimente) ist entgegenzuwirken“ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 37).

Zudem wird auf eine Einzelfallbetrachtung bei bestehenden Einzelhandelsagglomerationen hingewiesen. Dabei muss immer die Gesamtsituation am Standort betrachtet werden.

„Die Kommunen sollen städtebauliche Entwicklungskonzepte (z.B. Einzelhandelskonzepte) erarbeiten, aus denen ablesbar ist, wie mit Einzelhandelsagglomerationen in ihrem Gemeindegebiet umzugehen ist“ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 38).

Zusätzlich formuliert das REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020 folgendes:

„Bei bestehenden Einzelhandelsagglomerationen an dezentralen Standorten besteht im Sinne des REHK das städtebauliche Ziel, den Zuwachs von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Ansiedlungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind daher im Einzelfall vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Situation nur ausnahmsweise möglich. Im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen des REHK soll das Mengengerüst der zentrenrelevanten Sortimente (bezogen auf Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment) dabei nicht erweitert werden. Dies impliziert in der Regel ein Planerfordernis für den Vorhabenstandort bzw. bei Verlagerungen auch für den Altstandort. Schließlich muss die Vorhabenbewertung im Rahmen des Konsensantrages bei derartigen Fallkonstellationen immer eine Aussage dazu beinhalten, welche künftige Entwicklung und ggf. auch welche baurechtliche Umsetzung seitens der Ansiedlungskommune beabsichtigt sind. Die Entwicklungsperspektiven bzw. städtebaulichen Zielvorstellungen sollen aus einem städtebaulichen Konzept (z.B. Einzelhandelskonzept) ableitbar sein“ (REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020, S. 74).

Im Hinblick auf das untersuchte Umstrukturierungsszenario ist diesbezüglich folgendes festzuhalten:

- Die Einzelhandelsagglomeration am Vorhabenstandort besteht schon seit vielen Jahren. Im Rahmen der avisierten Umstrukturierung des Planvorhabens soll eine deutliche Rücknahme der zentrenrelevanten Sortimente am Standort erfolgen (s. auch Kapitel 5.1).
- Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben bzw. der Agglomeration am Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3). Demnach sind auch für

die Nachbarkommunen Dortmund, Schwerte sowie Herdecke keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

- Im Rahmen des EHK Hagen 2023 werden explizite Handlungsempfehlungen bzgl. der angestrebten Entwicklung des Sonderstandortes Fachmarktstandort Bathey definiert. Den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen wird im Zuge des Genehmigungsprozesses des Planvorhabens entsprochen (Prüfung der Überplanung des Gebietes nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 sowie hinsichtlich des Ziels 6.5-8 LEP NRW 2019).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, wodurch die Konformität zu den konkreten im Rahmen des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020 definierten Vorgaben nachgewiesen werden muss. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen Sonderstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage. Somit ist das Planvorhaben grundsätzlich nicht konform zu mehreren Prüfkriterien, welche im Rahmen der Regionalen Konsensprüfung vorgegeben werden. Bei der Einzelhandelsagglomeration handelt es sich jedoch um eine langjährig bestehende Agglomeration. Zudem ist im Rahmen des avisierten Umstrukturierungsszenarios insgesamt eine Verkaufsflächenrücknahme am Standort geplant (insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten).

Durch das Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (Kommunen Hagen, Dortmund, Herdecke, Schwerte) zu erwarten. Das Planvorhaben steht den grundsätzlichen Intentionen des REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020 somit nicht entgegen.

Auf dieser Grundlage wäre eine Konsensprüfung durchzuführen bzw. die Auseinandersetzung bzgl. eines Regionalen Konsens einzuleiten.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Hagen plant die Fa. EDEKA den Umbau der bestehenden Immobilie des ehemaligen SB-Warenhauses real (7.712 m² VKF inkl. Konzessionäre) an der Kabeler Straße 25 zu einem Marktkauf. Ergänzend sind weitere Konzessionäre vorgesehen.

Konkret wird in der nachfolgenden Auswirkungsanalyse folgendes Umstrukturierungsszenario geprüft:

- Marktkauf-SB-Warenhaus mit 5.300 m² VKF,
- Getränkemarkt mit 810 m² VKF,
- dm-Drogeriefachmarkt mit 650 m² VKF,
- Bäcker mit 30 m² VKF,
- Apotheke mit 50 m² VKF.

Insgesamt ist folglich im Rahmen der dargestellten Umstrukturierung eine Gesamtverkaufsfläche von 6.840 m² geplant. Es kommt somit im Zuge der Umstrukturierung zu einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche um 872 m².

Gemäß des EHK Hagen 2023 lässt der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit keine ausreichende Einzelhandelssteuerung i. S. d. EHK zu, wodurch sich für den gesamten Standort ein Erfordernis der Bauleitplanung zur Festschreibung des Einzelhandelsbestandes ergibt²⁶. Für den Bereich des Planvorhabens (Immobilie des Marktkauf) wird gemäß EHK Hagen 2023 eine Überplanung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 empfohlen.

Im Rahmen der vorliegenden Analyse ist folgendes festzuhalten:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Im vorliegenden Gutachten wird das Planvorhaben hinsichtlich einer Überplanung des Gebietes nach Ziel 6.5-7 LEP NRW 2019 sowie hinsichtlich des Ziels 6.5-8 LEP NRW 2019 geprüft. Den Handlungsempfehlungen der Stadt Hagen wird somit im Zuge des Genehmigungsprozesses des Planvorhabens entsprochen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei dem Planvorhaben um die Umstrukturierung des ehemaligen SB-Warenhauses real handelt, in dessen Zuge es zu einer Verkaufsflächenreduzierung insgesamt wie auch in den sonstigen, insbesondere zentrenrelevanten, Randsortimenten kommt (s. Kapitel 5.1).

²⁶ Vgl. EHK Hagen 2023, S. 210.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Ziel 6.5-7 LEP

Das erste Kriterium der „geringfügigen Erweiterung“ ist aus fachlicher Sicht erfüllt, da:

die Chancen (Rücknahme und Ordnung des Standortes und der Verkaufsflächen; Sicherung eines seit vielen Jahren etablierten Standortes) den Risiken (Erweiterung um 1.034 m² VKF im Segment Nahrungs- und Genussmittel, was sich überwiegend auf die Ansiedlung eines Getränkefachmarktes (sperrige und schwere Artikel, hoher Flächenanspruch, geringe Flächenleistung, autokundenorientiert) zurückführen lässt) überwiegen.

Im Hinblick auf das zweite Kriterium, dass wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, ist festzustellen, dass wesentliche Auswirkungen auf die ZVB absehbar nicht zu erwarten sind.

Ziel 6.5-8 LEP

Auch unter Würdigung der Agglomerationswirkung des Vorhabenstandortes mit den weiteren im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey verorteten Fachmärkten ist keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Einzelhandelsagglomeration schon seit vielen Jahren besteht.

Das Vorhaben ist somit als konform zu den relevanten Zielen des LEP NRW 2019 einzuordnen.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW 2019).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	10
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	14



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	16
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Nebenzentrum Boele (perspektivisch)	21
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Altenhagen	22
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Hilfe	23
Tabelle 8:	Steckbrief Hauptzentrum Herdecke	24
Tabelle 9:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens bzw. der Agglomeration	28
Tabelle 10:	Sortimente und Verkaufsflächen der weiteren Betriebe des Sonderstandortes Fachmarktzentrum Bathey	38
Tabelle 11:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose der weiteren Betriebe im Sonderstandort Fachmarktzentrum Bathey (Worst Case)	40
Tabelle 12:	Bestandsumsatz und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)	42
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	47

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

EHI (2023): EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln.

Hahn Gruppe (2022): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2020): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung (2020), Dortmund.

Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen – IT.NRW.

Stadt Hagen (2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen.

Stadt Herdecke (2011): Einzelhandelsgutachten Herdecke. Leitziele – zentrale Versorgungsbereiche – Sortimentsliste, Köln.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43