

# Gut-<sup>05/2022</sup> achten

Auswirkungsanalyse für die geplante  
Neuansiedlung eines Netto-Marktes in  
Voerde, Rahmstraße

# 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

**DI Projekt Voerde GmbH & Co. KG**  
Kölustraße 89  
52351 Düren

---

## VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler  
M. Sc. Mathias Tetzlaff  
M. Sc. Matthias Gerke**

Dortmund, 24. Mai 2022

*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.*

*Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.*

# Inhaltsverzeichnis

|     | KAPITEL                                                                                   | SEITE     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1   | <b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>                                                  | <b>1</b>  |
| 2   | <b>Methodik</b>                                                                           | <b>3</b>  |
| 3   | <b>Standortbeschreibung</b>                                                               | <b>9</b>  |
| 3.1 | Makrostandort                                                                             | 9         |
| 3.2 | Mikrostandort                                                                             | 11        |
| 4   | <b>Markt- und Standortanalyse</b>                                                         | <b>13</b> |
| 4.1 | Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes                                       | 13        |
| 4.2 | Angebotsanalyse                                                                           | 16        |
| 4.3 | Nachfrageanalyse                                                                          | 17        |
| 4.4 | Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum  | 19        |
| 4.5 | Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen                                  | 24        |
| 5   | <b>Vorhabendaten</b>                                                                      | <b>26</b> |
| 5.1 | Sortimente und Verkaufsflächen                                                            | 26        |
| 5.2 | Umsatzprognose für das Planvorhaben                                                       | 27        |
| 6   | <b>Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)</b> | <b>29</b> |
| 6.1 | Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Voerde 2017)                   | 30        |
| 6.2 | Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Stadtteile                                    | 31        |
| 6.3 | Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)                       | 32        |
| 6.4 | Zwischenfazit                                                                             | 34        |
| 6.5 | Absatzwirtschaftliche Auswirkungen                                                        | 35        |
| 6.6 | Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen                         | 36        |
| 7   | <b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>                                                     | <b>41</b> |
|     | <b>Anhang</b>                                                                             | <b>I</b>  |

# Ausgangssituation und Zielsetzung

In Voerde ist die Neuansiedlung eines NETTO Marken-Discounts an der Rahmstraße (Ecke Dinslakener Straße) mit 793 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (GVKF) projektiert. Zudem ist im gleichen Gebäude ein Café mit einer Fläche von 62 m<sup>2</sup> vorgesehen, das über einen separaten Eingang verfügt. In der Folge sind der Netto-Markt und das Café bei Realisierung des Planvorhabens nicht als Funktionseinheit aufzufassen. Gemäß der projektierten GVKF von 793 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein nicht großflächiges Vorhaben, wenngleich die BGF von 1.200 m<sup>2</sup> überschritten wird<sup>1</sup>. Es wird somit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Voerde ist der Bereich des Vorhabenstandorts aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren soll das Plangebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt werden (Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“).

Zum 31.01.2022 hat der einzige Lebensmittelmarkt (Edeka) im Stadtteil Voerde-Möllen geschlossen. Die Räumlichkeiten bieten keine Möglichkeit für eine marktgängige Nachnutzung.

Es ist demnach gutachterlich zu überprüfen, ob hinreichend Hinweise dafür vorliegen, dass die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vermuteten Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Hier sind insbesondere betriebliche und städtebauliche Besonderheiten wie die Lage, die Einwohnerzahl im Standortumfeld und die Sortimentsstruktur des Vorhabens zu beachten (vgl. auch Inhalte der AG Strukturwandel). Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, aufgegriffen durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Dies greift auch der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, auf.

Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre daher zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

---

<sup>1</sup> Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird aufgrund der Dimensionierung von Lager- und Nebenflächen insgesamt über 1.200 m<sup>2</sup> betragen und somit den Schwellenwert überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der projektierten Verkaufsfläche i. H. v. 793 m<sup>2</sup> der in der Rechtsprechung angewandte Schwellenwert nicht überschritten wird.

### **1. Schritt: Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens**

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung,
- Betriebliche Besonderheiten (bei klassischen Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht gegeben).

### **2. Schritt: Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen (nur bei vorliegender atypischer Fallgestaltung)**

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

Ergänzend erfolgt eine Einordnung des Planvorhabens gemäß kommunalplanerischer Grundlagen im Hinblick auf die Zielsetzungen des EHK Voerde 2017.

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 Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. Voerder Sortimentsliste; vgl. EHK Voerde 2017, S. 16) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im April 2022 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 im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>.

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 durchgeführt<sup>3</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),

<sup>2</sup> 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**.

<sup>3</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 (Eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des Landesbetriebs IT. NRW 2022.

### **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 2019.

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

### **Prüfung städtebaulicher Besonderheiten des Planvorhabens**

Gemäß der Fachkommission Städtebau 2017, aufgegriffen durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, sind mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben nicht zu erwarten, wenn die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich durch die Kaufkraftbindung des Planvorhabens nicht gefährdet wird. Eine städtebauliche Atypik liegt vor, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 10 % nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt, der Vorhabenstandort städtebaulich integriert ist und das Planvorhaben selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Eine betriebliche Atypik ist bei Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht begründbar<sup>4</sup>. Erst wenn eine atypische Fallgestaltung vorliegt, sind die Auswirkungen im Einzelfall zu betrachten.

Zu prüfen ist folglich, ob gemäß § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Negativauswirkungen entgegen der Vermutungsregelung hinsichtlich:

Städtebaulicher Besonderheiten:

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- des Warenangebotes des Betriebes (bei klassischen Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht gegeben, daher hier nicht untersuchungsrelevant).

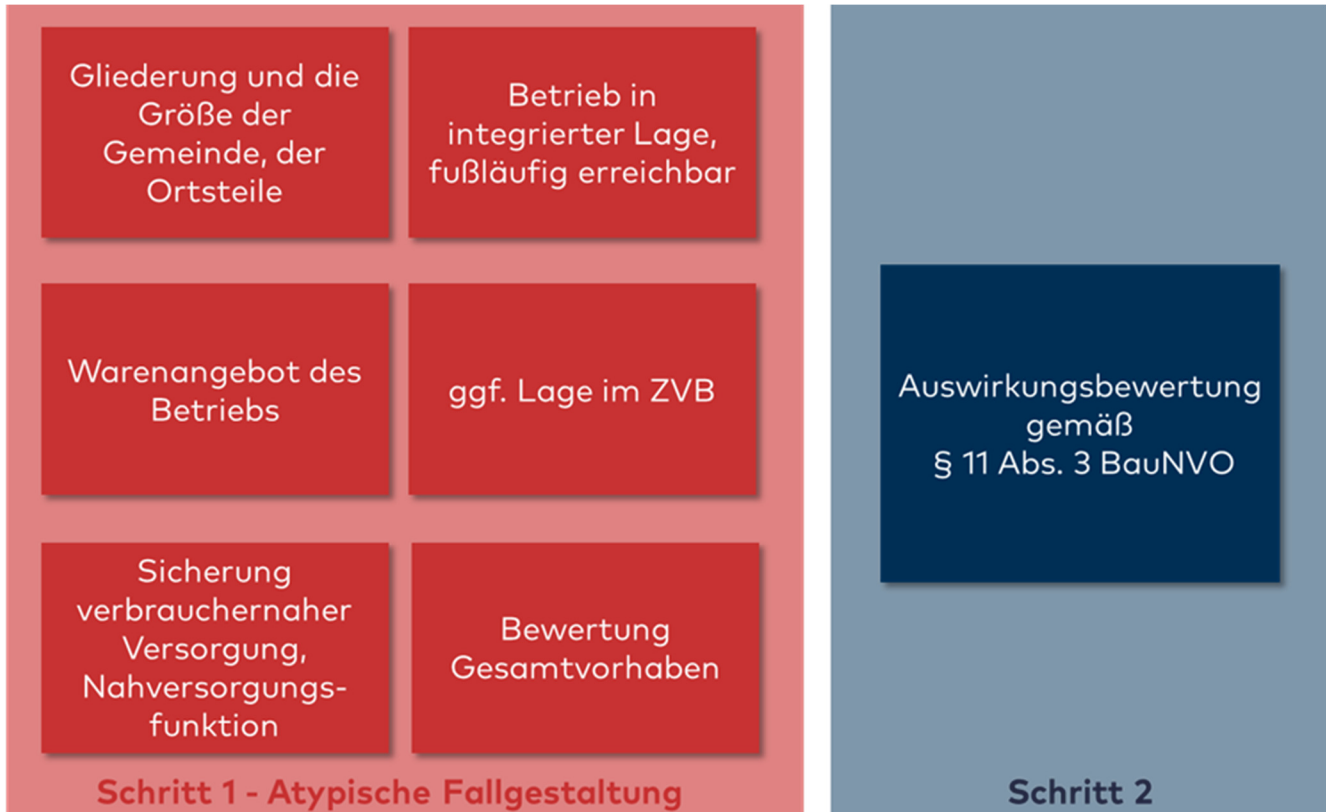
nicht zu befürchten sind.

---

<sup>4</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05.

Durch ein Urteil des OVG NRW aus dem Jahre 2013<sup>5</sup> wurde die Vorgehensweise zur Prüfung einer möglicherweise vorliegenden Atypik nochmals deutlich umrissen:

**Abbildung 1: Vorgehen Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO**



Quelle: Stadt + Handel auf Basis OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

Die Vorstellungen des Verordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insb. die zentralen Versorgungsbereiche<sup>6</sup>.

Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf solche großflächige Einzelhandelsbetriebe ab, die nicht dem klassischen Bild des Einzelhandelsgroßbetriebes entsprechen, das dem § 11 Abs. 3 Satz 1-3 BauNVO zugrunde liegt. Hierzu gehören insbesondere großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche dar<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> So insb. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

<sup>6</sup> Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, Rdn. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 – 4 C 54.80.

<sup>7</sup> Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

## 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 Fall<sup>8</sup> in die Untersuchung einzustellen.

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

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

---

<sup>8</sup> 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.

## Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die (perspektivischen) 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 Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Netto-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens dreieinhalb Jahren zu rechnen (Ende 2025). 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 kleinräumigen Prognose des Statistischen Landesamtes IT.NRW eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22/05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);

- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2021). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die COVID-19 Pandemie weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Einwohnerprognose für Voerde und den weiteren Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>9</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

---

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

## 3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Voerde mit 36.047 Einwohnern<sup>10</sup> befindet sich am unteren Niederrhein, am nordwestlichen Rand des Ruhrgebiets im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Voerde gehört zum Kreis Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Nach derzeitig gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2019 ist Voerde nach dem System zentraler Orte als Mittelzentrum ausgewiesen.

Voerde ist in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung verortet. Im Westen wird die Ausdehnung von Voerde durch den Rhein begrenzt. An die Stadt grenzen im Südwesten bzw. Südosten die beiden Mittelzentren Rheinberg bzw. Dinslaken an. Im Norden schließt das Mittelzentrum Wesel an Voerde an und im Osten das Grundzentrum Hünxe.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt insbesondere über die im Osten des Stadtgebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 8, die im Norden eine Verbindung in das Mittelzentrum Wesel gewährleistet. Im Süden bietet die B 8 Anschluss an das Mittelzentrum Dinslaken und mündet in Duisburg in die Bundesautobahn 59. Eine Anbindung an andere Orte im Umland ist durch diverse Kreisstraßen gewährleistet. Die Möglichkeit zur Rheinquerung über eine Brücke bietet sich in Wesel bzw. in Duisburg.

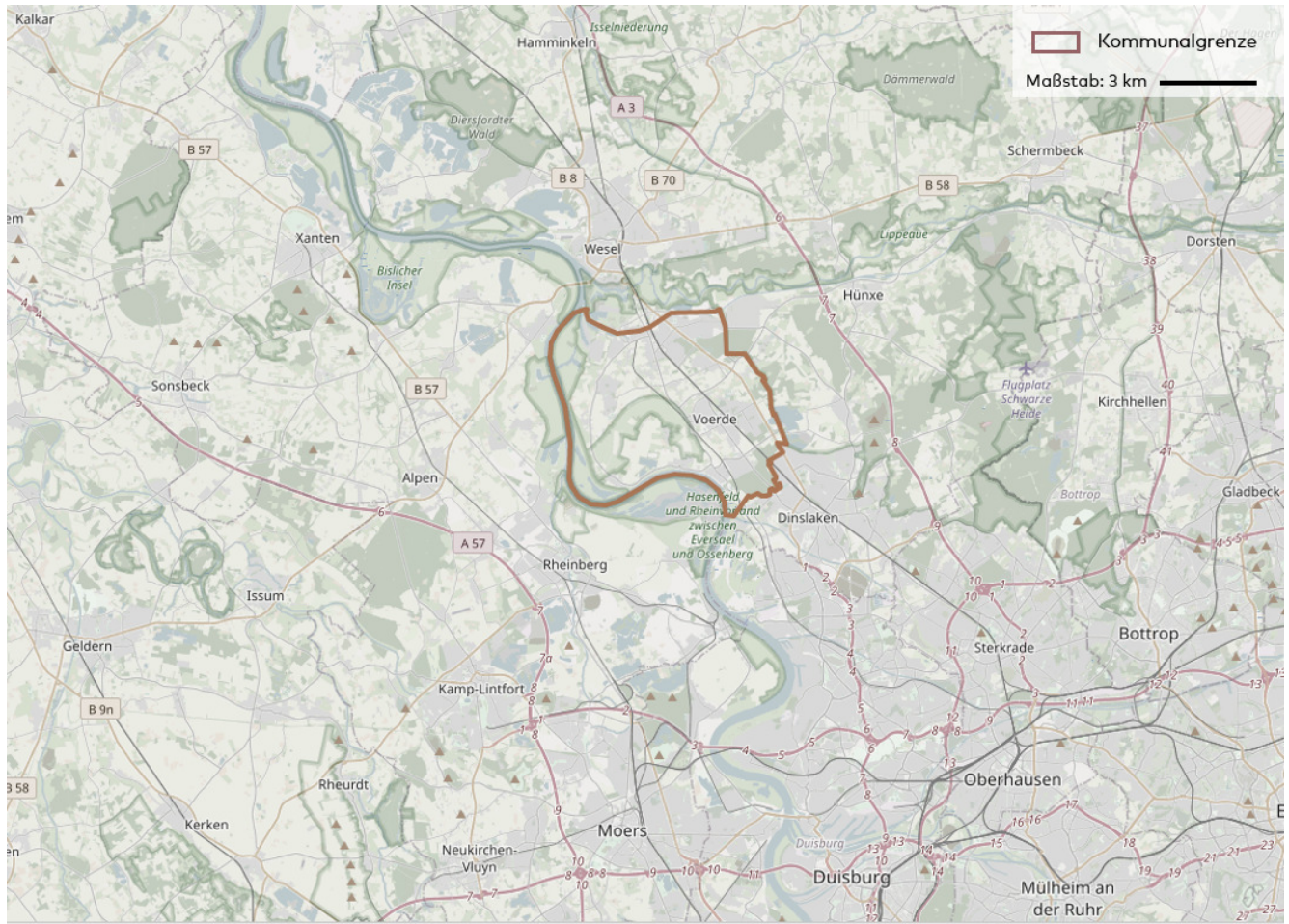
Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz der Niederrheinischen Verkehrsbetriebe (NIAG) sowie den Anschluss an das Nahverkehrsnetz der Deutschen Bahn (Linien RE5, RE19, RE49). Dieser erfolgt über den Bahnhof Voerde und Voerde Friedrichsfeld.

Zur Stadt Voerde gehören neben der Kernstadt die zehn Stadtteile Emmelsum, Friedrichsfeld, Götterswickerhamm, Holthausen, Löhnen, Mehrum, Möllen, Ork, Spellen und Stockum. Der Vorhabenstandort ist am nördlichen Rand des Stadtteils Möllen, südlich der Kernstadt verortet.

---

<sup>10</sup> Quelle: IT.NRW (Stand: 31.12.2020).

**Abbildung 2: Lage in der Region**



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

### Bevölkerungsprognose

Nach den kleinräumigen Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes IT.NRW wird für die Stadt Voerde bis Ende 2025 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 1,1 % prognostiziert. Für die Stadt Dinslaken, die ebenso im Untersuchungsraum liegt, wird ein Bevölkerungsrückgang im rd. - 0,8% prognostiziert. Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 0,9 % prognostiziert<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

**Tabelle 1:** Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)

| Kommune       | Bevölkerung<br>(Stand 31.12.2020) | Bevölkerung<br>(Prognose 2025) | Bevölkerungsentwicklung<br>in % |
|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Voerde*       | 19.306                            | 19.100                         | - 1,1                           |
| Dinslaken*    | 25.066                            | 24.862                         | - 0,8                           |
| <b>GESAMT</b> | <b>44.372</b>                     | <b>43.962</b>                  | <b>- 0,9</b>                    |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2022) und IT.NRW 2022; \* Teilbereiche im Untersuchungsraum.

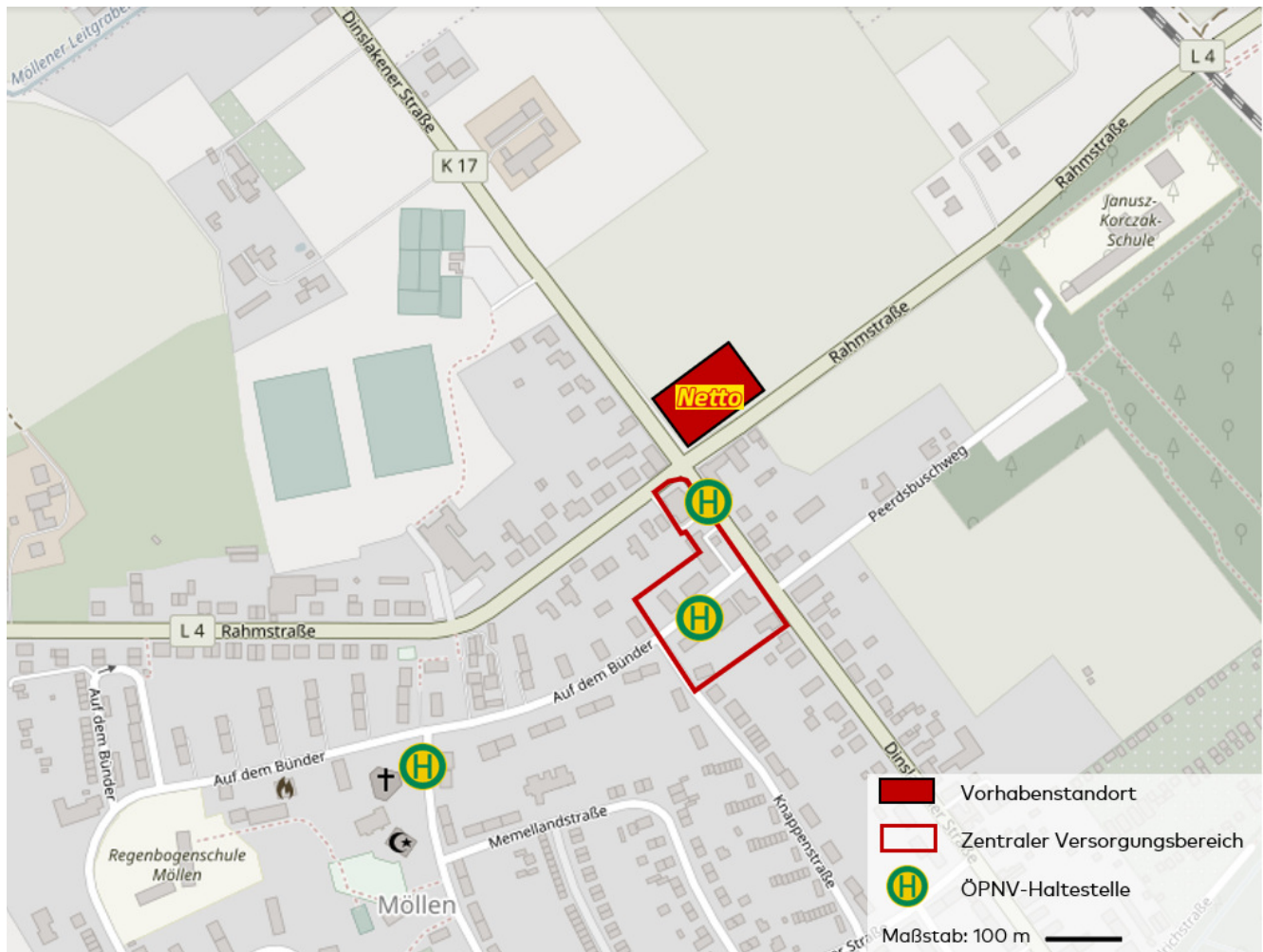
### 3.2 MIKROSTANDORT

In Voerde ist die Neuansiedlung eines Netto-Marktes an der Rahmstraße geplant. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von 793 m².

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Voerde ist der Bereich des Vorhabenstandorts aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren soll das Plangebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt werden. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist heterogen geprägt. Im Westen und Süden schließt aufgelockerte Wohnbebauung an den Vorhabenstandort an. Jenseits der Kreuzung Rahmstraße / Dinslakener Straße befindet sich der Persp. ZVB Stadtteilzentrum Möllen mit gewerblichen Nutzungen. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an Standort des Planvorhabens an. Der Standort ist auch für den weiter westlich gelegenen Stadtteil Götterswickerhamm der nächstgelegene Nahversorger.

Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur direkt angrenzenden Wohnbebauung auf und weist folglich Merkmale einer integrierten Lage auf.

**Abbildung 3: Mikrostandort des Planvorhabens**



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

Die verkehrliche Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über die Hauptverkehrszüge Rahmstraße (L 4) und Dinslakener Straße (K 17), die unmittelbar am Vorhabenstandort verlaufen, gegeben. Die umliegenden Siedlungsbereiche sind über diese beiden Straßenzüge an den geplanten Netto-Markt angebunden. Die Zufahrt zum Markt ist über die Rahmstraße gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des ÖPNV erfolgt über die unmittelbar am Standort gelegene Bushaltestelle „Auf dem Bunder“ rd. 100 m Entfernung südlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Busse der Linien 25 und 918, die eine Anbindung an die Voerder Innenstadt sowie nach Dinslaken und Oberhausen bieten. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als gut zu bezeichnen.

Der nächstgelegene (perspektivische) zentrale Versorgungsbereich ist der Persp. ZVB STZ Möllen in rd. 50 m Entfernung (nächstgelegener Randbereich des ZVB) südlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber (Penny und Edeka Center) befinden sich nördlich des geplanten Netto-Marktes im ZVB Innenstadtzentrum Voerde.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass gemäß EHK Voerde 2017 das Stadtteilzentrum Möllen sowie der Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße als perspektivische zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind.

## 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.

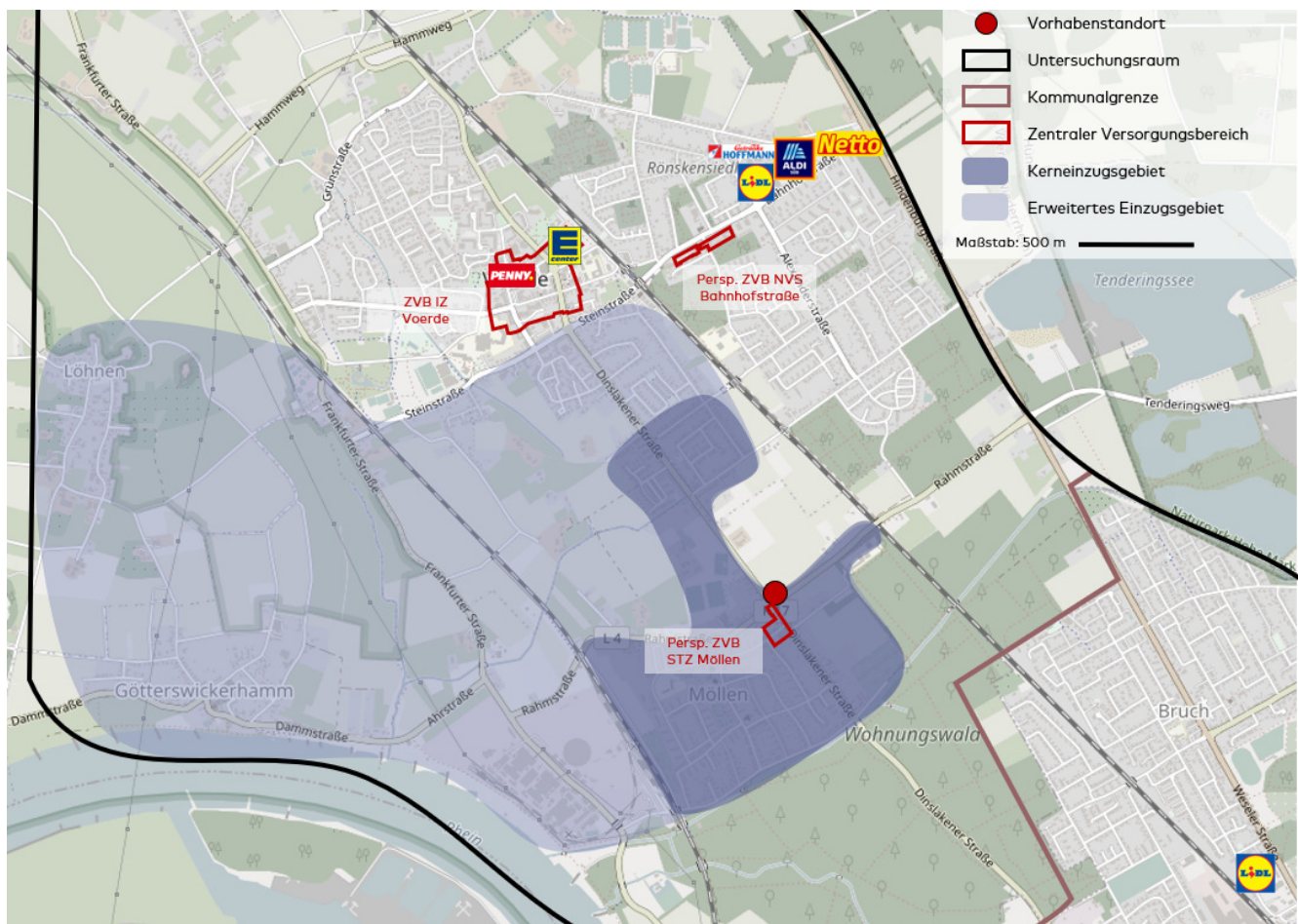
Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- 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** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen den Stadtteil Möllen sowie Teile der nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche der Voerder Innenstadt. Das Kerneinzugsgebiet orientiert sich im vorliegenden Fall an einer fußläufigen Entfernung von rd. 1.000 m zum Vorhabenstandort. Angesichts der weiteren Angebotsstrukturen nördlich des Vorhabenstandortes ist eine Ausweitung des Kerneinzugsgebietes in diese Richtung nicht gegeben. In südlicher Richtung wird das Kerneinzugsgebiet durch den Siedlungsrand, der sich am Wohnungswald ausbildet, eingegrenzt, in östlicher und westlicher Richtung bilden Gleisanlagen bzw. fehlende siedlungsstrukturelle Zusammenhänge eine Barriere. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die weiter nördlich und westlich verorteten Siedlungsbereiche der Stadtteile Götterswickerhamm, Löhnen sowie Voerde-Mitte. Aus diesen Siedlungsbereichen besteht eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Im Norden wird das Einzugsgebiet durch die Steinstraße und im Osten durch die Bahngleise begrenzt. Eine weitere Ausdehnung nach Norden ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Voerden nicht gegeben. In westlicher Richtung reicht das erweiterte Einzugsgebiet bis an die Siedlungsränder der Stadtteile Götterswickerhamm und Löhnen. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Das Planvorhaben stellt insbesondere für die Siedlungsbereiche nordwestlich im erweiterten Einzugsgebiet einen der nächstgelegenen attraktiven Standorte mit einem Lebensmittelmarkt dar. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist hier jedoch mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

**Abbildung 4:** Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 04/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Voerde 2017.

### Ableitung des Untersuchungsraumes

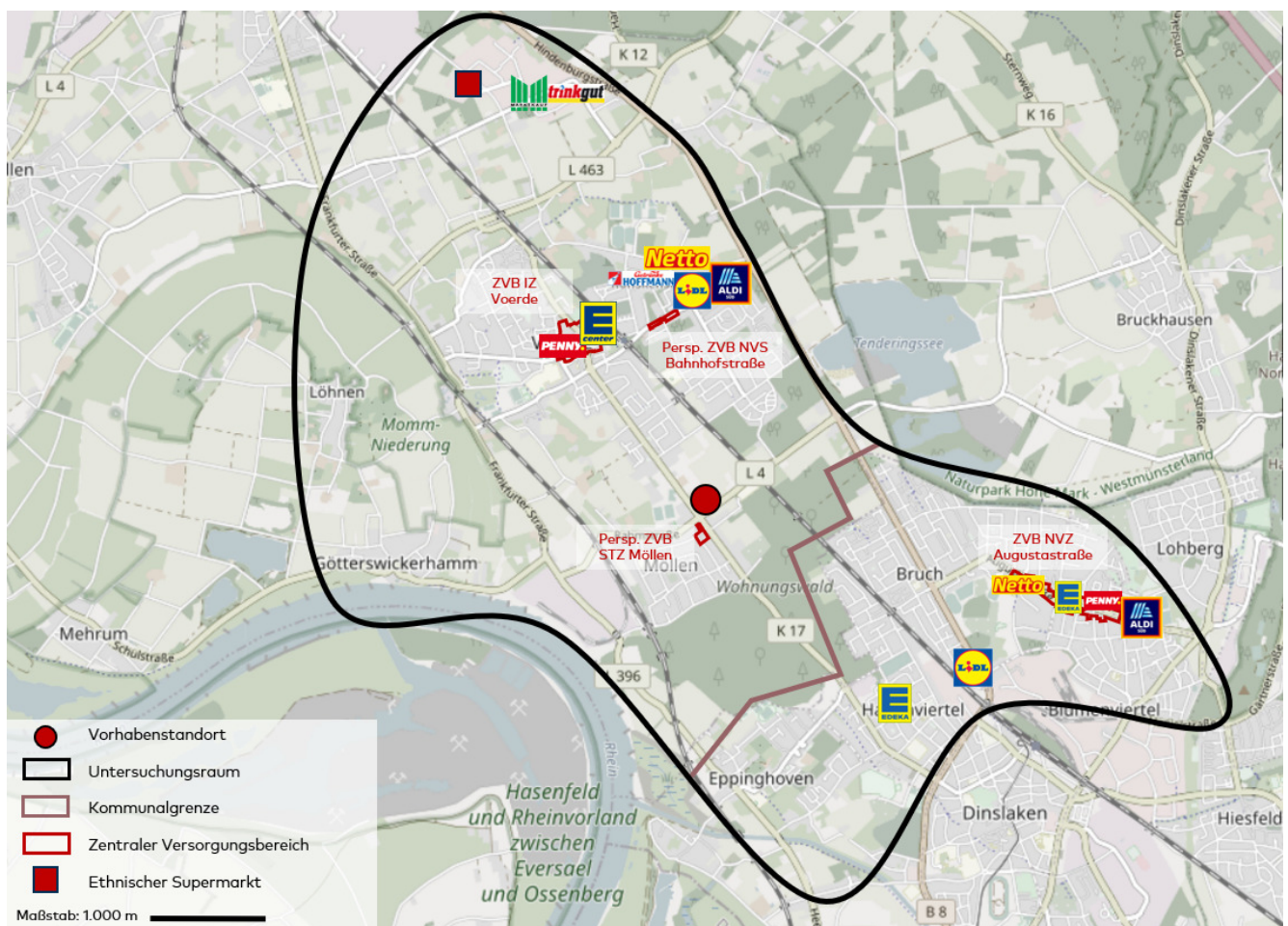
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Netto-Marktes, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit 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 Teilbereiche der Stadt Voerde sowie Teilbereiche der südlich angrenzenden Stadt Dinslaken. Im Norden umschließt der Untersuchungsraum die Innenstadt von Voerde und den Stadtteil Holthausen. Aus diesen Siedlungsbereichen besteht insbesondere über die K 17 bzw. die L 463 eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Im Westen umfasst der Untersuchungsraum die Stadtteile Götterswickerhamm und Löhnen, welche über die L 4 über eine direkte Anbindung an den Vorhabenstandort verfügen. Im Süden zählen Teilbereiche der nördlichen Dinslakener Stadtteile Eppinghoven, Hagenviertel und Bruch zum Untersuchungsraum. Eine über diese Bereiche hinausgehende Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen im Hinblick auf die projektierte Verkaufsflächendimensionierung nicht gegeben.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum und die Wettbewerbsstandorte des Netto-Marktes dar.

**Abbildung 5:** Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 04/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Voerde 2017, EHVK Dinslaken 2018.

Insgesamt befinden sich vier (perspektivische) zentrale Versorgungsbereiche, davon drei in Voerde (Persp. ZVB STZ Möllen, ZVB IZ Voerde, Persp. ZVB NVS Bahnhofstraße) sowie einer in Dinslaken (ZVB NVZ Augustastraße) im Untersuchungsraum.

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 10 % 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. Diesbezüglich sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine relevanten Marktveränderungen bekannt.

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 und rd. 1100 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 900 m<sup>2</sup> VKF auf. Des Weiteren sind zwei Lebensmittelsupermärkte mit einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> im Untersuchungsraum verortet.

Mit Marktkauf und E-Center sind zwei großzügig dimensionierter Verbrauchermärkte mit Gesamtverkaufsflächen von über 2.500 m<sup>2</sup> im Untersuchungsraum verortet, welche ein vollumfängliches vollsortimentiertes Angebot offerieren.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemärkte (stand alone) arrondiert.

Insgesamt befinden sich sieben der 15 strukturprägenden Anbieter innerhalb von (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als leicht unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,36 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>12</sup>. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die geringe Anzahl und Verkaufsflächendimensionierung der Supermärkte sowie auf das Fehlen eines SB-Warenhauses zurückzuführen. Im Bereich der Discounter wird eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung erreicht.

---

<sup>12</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

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

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

| Kommune         | Lagedetail                   | Nahrungs- und Genussmittel |                     |
|-----------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|
|                 |                              | VKF in m²                  | Umsatz in Mio. Euro |
| Voerde*         | Persp. ZVB STZ Möllen        | < 100                      | 0,2                 |
|                 | ZVB IZ Voerde                | 3.200                      | 18,7                |
|                 | Persp. ZVB NVS Bahnhofstraße | 100                        | 0,5                 |
|                 | sonstige Lagen               | 6.000                      | 33,0                |
| Dinslaken*      | NVZ Augustastraße            | 3.500                      | 19,5                |
|                 | sonstige Lagen               | 1.500                      | 11,6                |
| <b>GESAMT**</b> |                              | <b>14.200</b>              | <b>83,5</b>         |

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; \* Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe zum Großteil auf die sonstigen Lagen in Voerde außerhalb der (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiche und dort auf Kopplungsstandorte an der Bahnhofstraße und an der Grenzstraße.

### 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.

In der Stadt Voerde sowie im Untersuchungsraum wird eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97,2 bzw. 99,6 erreicht (IfH Köln 2021).

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

**Tabelle 3:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

| Kommune         | Einwohner<br>(Stand: 31.12.2020) | Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro |
|-----------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| Voerde*         | 19.306                           | 49,9                                              |
| Dinslaken*      | 25.066                           | 67,6                                              |
| <b>GESAMT**</b> | <b>44.372</b>                    | <b>117,5</b>                                      |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2022; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereiche im Untersuchungsraum; \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität<sup>13</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Voerde aktuell rd. 115 und im gesamten Untersuchungsraum rd. 81 %. Dies verdeutlicht, dass in Voerde mehr als die vorhandene Kaufkraft durch die bestehenden Strukturen gebunden werden kann. Im Untersuchungsraum bestehen hingegen Kaufkraftabflüsse.

Die hohe Zentralität im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). So befinden sich insbesondere in Voerde zwei großflächig dimensionierte Verbrauchermärkte, welche eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion und damit verbundene großräumige Einzugsgebiete aufweisen, welche deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes bedingen.

### Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa zwei Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2025 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2025;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in der Stadt Voerde mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung von + rd. - 1,1 % bis Ende 2025 zu rechnen<sup>14</sup>. Im gesamten Untersuchungsraum wird ebenfalls eine leicht negative Prognose von rd. - 0,9 % erreicht.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2025 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % ableiten.

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis kleinräumiger Bevölkerungsvorausberechnungen Landesbetrieb IT.NRW (2022) (Stichtage 31.12.2020 und 31.12.2025).

Wie in Kapitel 2 beschreiben, werden die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel angesichts der noch ungewissen Folgen der COVID-19-Pandemie i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. - 0,9 % bzw. rd. - 1,1 Mio. Euro auf rd. 116,4 Mio. Euro.

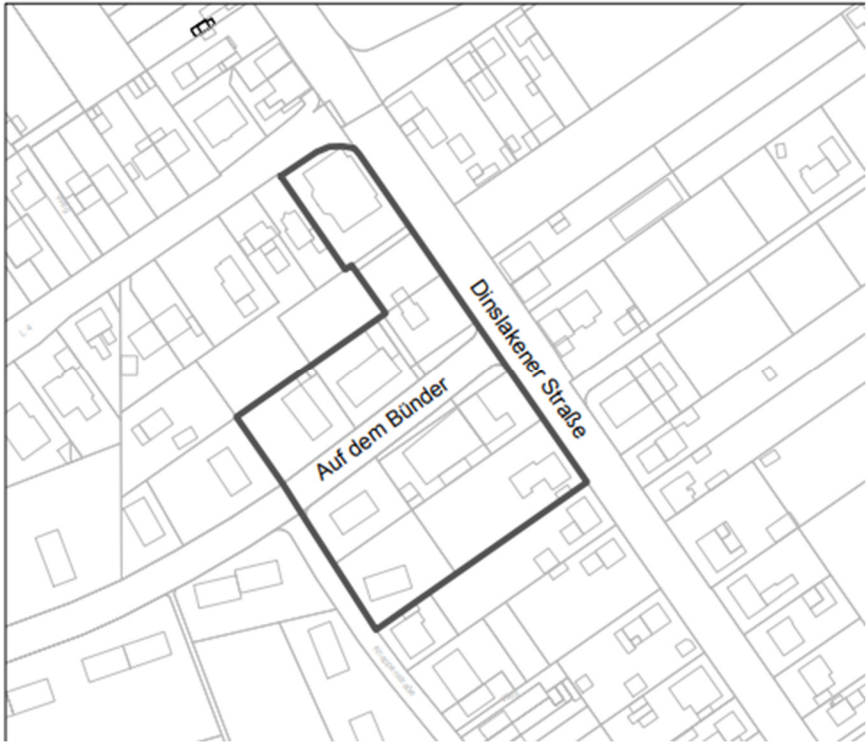
In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.5) findet diese Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

#### **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 (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Voerde 2017, das EHVK Dinslaken 2018 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

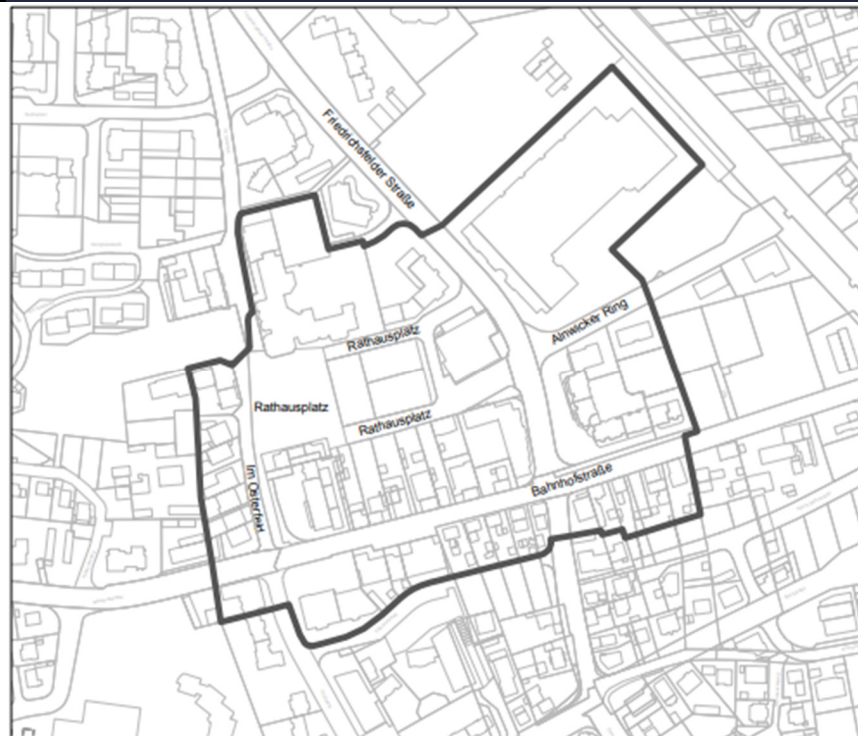
**Tabelle 4:** Steckbrief perspektivischer ZVB STZ Möllen

| Lage                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verortung                                                                          | Stadtteil Möllen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Distanz zum Vorhaben                                                               | 0,1 km Fahrdistanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Einbindung in das Umfeld                                                           | Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Einzelhandelsstruktur                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    | ● ○ ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Angebotsstruktur                                                                   | Das Stadtteilzentrum hat ein sehr dünnes Einzelhandelsangebot. Das STZ besitzt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel keinen strukturprägenden Anbieter. Das Einzelhandelsangebot besteht aus einer Apotheke, einer Pizzeria, einer Tankstelle und Dienstleistungsangebote.                                                                                                                                                                   |
| relevante Magnetbetriebe                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Verkehrliche Anbindung                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    | ○ ● ●                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| MIV & ÖPNV                                                                         | Der perspektivische ZVB Stadtteilzentrum Möllen ist mit dem motorisierten Individualverkehr hauptsächlich über die K 17 (hier: Dinslakener Straße) und zwei kleineren Nebenstraßen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Auf dem Bündler“.                                                                                                                                                                     |
| Städtebauliche Struktur                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    | ○ ● ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Struktur & Erscheinungsbild                                                        | Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz befindet sich an der Kreuzung Dinslakener Straße/Auf dem Bündler. Durch die Dinslakener Straße ist das Zentrum an die Innenstadt sowie an umliegende Orte angebunden und liegt daher sehr verkehrsgünstig. Das STZ nimmt eine wichtige Funktion zur Kommunikation und Identifikation ein. Die Aufenthaltsqualität im Zentrum ist durch fehlende Platzstrukturen und Sitzgelegenheiten beeinträchtigt. |
| Versorgungsfunktion                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion                                               | Keine besondere Versorgungsfunktion für den Stadtteil Möllen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Abgrenzung des ZVB<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Voerde 2017, S. 61-64; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 5:** Steckbrief ZVB IZ Voerde

| Lage                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verortung                                                                          | Ortskern der Stadt Voerde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Distanz zum Vorhaben                                                               | 2 km Fahrdistanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Einbindung in das Umfeld                                                           | Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Einzelhandelsstruktur                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Angebotsstruktur                                                                   | Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum umfasst Angebote aus allen Bedarfsbereich. Eine kleine Konzentration ist im Bereich Bekleidung vorhanden. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist durch einen Discounter sowie einen Verbrauchermarkt sehr gut vertreten. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch vielfältige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.                                                                                                                      |
| relevante Magnetbetriebe                                                           | E-Center, Penny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Verkehrliche Anbindung                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| MIV & ÖPNV                                                                         | Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die K 17 (hier: Dinslakener Straße) sowie mehrere Nebenstraßen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Rathausplatz“ oder über den Bahnhof Voerde, welcher sich ein Stück außerhalb des perspektivischen ZVBs befindet. Über den Bahnhof ist Voerde auch an den überregionalen ÖPNV angebunden.                                                                           |
| Städtebauliche Struktur                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Struktur & Erscheinungsbild                                                        | Dichtester Einzelhandelsbesatz an der Bahnhofstraße/Im Osterfeld sowie der Friedrichsfelder Straße. Strukturen sind eher kleinteilig und werden teilweise durch Wohnnutzung unterbrochen. Größere Betriebe sind abgesehen vom E-Center nicht zu verzeichnen. Wohnstrukturen v.a. im südlichen Bereich des ZVB im nördlichen Bereich vermehrt Einzelhandelsbesatz. Der Wochenmarkt dient als Frequenzbringer und steigert die Aufenthaltsqualität, welche sonst eher weniger gegeben ist. |
| Versorgungsfunktion                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion                                               | Versorgungsfunktion für Einwohner der Gemeinde Voerde und eventuell darüber hinaus. Diese wird angesichts des vorhandenen Verbrauchermarkts sowie der weiteren Fachmärkte erfüllt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Abgrenzung des ZVB<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Voerde 2017, S. 45-53; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 3:** Steckbrief perspektivischer ZVB NVS Bahnhofstraße

| Lage                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verortung                                                                          | Nahversorgungsstandort der Stadt Voerde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Distanz zum Vorhaben                                                               | 2,3 km Fahrdistanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Einbindung in das Umfeld                                                           | Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Einzelhandelsstruktur                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Angebotsstruktur                                                                   | Der perspektivische zentrale Versorgungsbereich ist geprägt durch mehrere Gastronomiebetriebe sowie vereinzelt Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird lediglich durch einen Bäcker abgebildet.                                                                                                                                                                                                       |
| relevante Magnetbetriebe                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Verkehrliche Anbindung                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| MIV & ÖPNV                                                                         | Das Nahversorgungszentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Bahnhofstraße erreichbar. Großräumig ist der persp. ZVB über die Bahnhofstraße an die B 8 (hier: Hindenburgstraße) angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Katholische Kirche“. In der Nähe des perspektivischen ZVB befindet sich der Bahnhof Voerde, welche den Ort überregional mit dem ÖPNV verbindet.                               |
| Städtebauliche Struktur                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Struktur & Erscheinungsbild                                                        | Der persp. ZVB erstreckt sich auf einer linearen Strecke von ca. 280 Metern. Auf dieser Strecke umfasst er die an der Straße gelegenen Betriebe. Bis auf einen Bekleidungsmarkt verfügt das NVZ über keinen relevanten Magnetbetrieb im Einzelhandel. Die angesiedelten Gastronomiebetriebe könnten ebenfalls als Frequenzbringer dienen. Es gibt keine besondere Aufenthaltsqualität durch fehlende Platzsituationen und fehlende Sitzgelegenheiten. |
| Versorgungsfunktion                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion                                               | Keine besondere Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung. Diese wird angesichts fehlender Märkte nicht erfüllt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Abgrenzung des ZVB<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Voerde 2017, S. 69-72; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 4:** Steckbrief ZVB NVZ Augustastraße

| Lage                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verortung                                                                          | Nahversorgungsbereich der Stadt Dinslaken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Distanz zum Vorhaben                                                               | 4,3 km Fahrdistanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Einbindung in das Umfeld                                                           | Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Einzelhandelsstruktur                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Angebotsstruktur                                                                   | Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Insbesondere der Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist stark vertreten durch drei Discounter sowie einen Vollsortimenter. Um die Märkte sind kleinteilige Angebotsstrukturen zu finden. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.                                                                                          |
| relevante Magnetbetriebe                                                           | ALDI Süd, Netto, Penny, Edeka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Verkehrliche Anbindung                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| MIV & ÖPNV                                                                         | Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Augustastraße sowie mehrere Nebenstraßen erreichbar. Großräumig ist das ZVB über die B 8 (hier: Weseler Straße) und L 1 (hier: Hünxer Straße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Baßfeldstraße“, „Katharinenstraße“, „Wörthstraße“, „Klarastraße“ und „Industriestraße“.                                                                                       |
| Städtebauliche Struktur                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Struktur & Erscheinungsbild                                                        | Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich entlang der Augustastraße zwischen Finkenstraße im Osten und Marthastraße im Westen. Im Osten befinden sich neben der Einzelhandelsstrukturen auch viele der vorhandenen gastronomischen Betriebe. Richtung Westen bis Katharinenstraße ist Einzelhandel verortet und weiter westlich befinden sich hauptsächlich Wohnstrukturen. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der funktionalen Gestaltung und fehlender städtebaulichen Qualität gering. |
| Versorgungsfunktion                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion                                               | Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung und teilweise darüber hinaus. Diese wird angesichts des umfassenden Angebots an Nahversorgung sowie weiterer Fachgeschäfte erfüllt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Abgrenzung des ZVB<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Dinslaken 2018, S. 60-64; 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, mit Ausnahme des Stadtteils Möllen, als nahezu flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Jedoch bestehen auch Siedlungsbereiche, die aufgrund ihrer siedlungsräumlich dispersen Lage über keine fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeit verfügen.
- Angesichts der Schließung des einzigen Lebensmittelsupermarktes zum 31.01.2022, dient der Vorhabenstandort absehbar einer Verbesserung der Versorgungssituation für den Stadtteil Möllen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich aktuell in einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, in direkter räumlicher Nähe zur Wohnbebauung in Möllen, die entsprechend der vorgesehenen Nutzung perspektivisch zu einer gewerblichen Baufläche im FNP werden soll. Der Standort weist eine sehr gute MIV-Anbindung auf und ist über die Bushaltestelle „Auf dem Bänder“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.1).
- Das Planvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe des Persp. ZVB STZ Möllen, wodurch Kopplungsvorteile am Standort entstehen.
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,36 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). Dies ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die geringe Anzahl und Verkaufsflächendimensionierung der Supermärkte sowie auf das Fehlen eines SB-Warenhauses zurückzuführen. Im Bereich der Discounter wird eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung erreicht.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Voerde 115 % und im Untersuchungsraum rd. 81 %. Das bedeutet, dass im Voerde mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann. Im gesamten Untersuchungsgebiet bestehen jedoch Kaufkraftabflüsse.
- In der Stadt Voerde sowie im Untersuchungsraum wird eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97,2 bzw. 99,6 erreicht (IfH Köln 2021).
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2025) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Rückgang der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 0,9 % bzw. rd. 1,1 Mio. Euro auf rd. 116,4 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch von einer leicht geringeren Nachfragebasis auszugehen. Diese negative Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.

- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. So sind einige moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum vertreten. Insbesondere die Lebensmittelsupermärkte weisen unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Die Discounter im Untersuchungsraum weisen sowohl unter- als auch überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierungen auf.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: sieben der 15 genannten strukturprägenden Wettbewerber befinden sich innerhalb eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmitteldiscounter) 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 einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

**Tabelle 6:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

| Sortimente                                        | VKF-Anteil<br>in % | VKF Planung<br>in m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>Netto</b>                                      |                    |                                  |
| Nahrungs- und Genussmittel                        | 80                 | 635                              |
| Drogeriewaren                                     | 10                 | 79                               |
| sonstige Sortimente<br>(überwiegend Aktionswaren) | 10                 | 79                               |
| <b>Café-Bereich<sup>15</sup></b>                  | -                  | -                                |
| <b>GESAMT</b>                                     | <b>100</b>         | <b>793</b>                       |

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2022.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 793 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 635 m<sup>2</sup> projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 79 m<sup>2</sup> erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 79 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse

<sup>15</sup> 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.

nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

## 5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und des Mikrostandortes wird die zu erwartende Flächenproduktivität des projektierten Netto-Marktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>16</sup> des Betreibers Netto beträgt rd. 4.570 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 802 m<sup>2</sup>.

Bei der Ableitung einer im Worst Case-Szenario zu erwartenden Flächenproduktivität des in Rede stehenden Vorhabens gilt es folgende Faktoren zu berücksichtigen:

### Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Im Stadtteil Möllen gibt es aktuell keinen strukturprägenden Lebensmittelanbieter. Das Angebot wird im Wesentlichen durch die umliegenden Lebensmittelmärkte in Voerde-Mitte und Dinslaken offeriert.
- Das in Rede stehende Vorhaben ist perspektivisch auf die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Möllen sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen ausgerichtet.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum mit rd. 0,36 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW<sup>17</sup> aktuell als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten.
- Die Stadt Voerde und der Untersuchungsraum weisen ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 97,2 bzw. 99,6 vgl. IfH 2021).

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des projektierten Vorhabens ist ein nahezu durchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen, so dass insgesamt kein nennenswerter Effekt auf die Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zum Durchschnittswert des Betreibers anzunehmen ist.



<sup>16</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

<sup>17</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021: Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

## Mikrostandort und Planvorhaben

- Der Standort weist eine sehr gute MIV-Anbindung auf.
- Der Standort weist eine gute ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe des Persp. ZVB Stadtteilzentrum Möllen.
- Der projektierte Netto-Markt verfügt mit rd. 793 m<sup>2</sup> GVKF über eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.

Eine gute MIV-Anbindung entspricht grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten, somit induziert die Lagegunst für den Standort aus fachgutachterlicher Sicht keine nennenswerten Argumente für ein Abweichen der Flächenproduktivität im Vergleich zum Durchschnittswert des Betreibers. Angesichts der nahezu durchschnittlichen Dimensionierung ist von keinem Effekt auf die Flächenproduktivität auszugehen.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **Netto-Markt** eine für den Betreiber durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird eine maximale Flächenproduktivität von **4.600 Euro/m<sup>2</sup> VKF** für die Berechnungen zugrunde gelegt.

Dies entspricht einem prognostizierten Umsatz i. H. v. rd. 3,6 Mio. Euro p. a.. Auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen dabei rd. 2,9 Mio. Euro und die Sortimente Drogerie und Sonstiges jeweils rd. 0,4 Mio. Euro.

# Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von 793 m<sup>2</sup> nicht die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, wenngleich diese Schwelle hinsichtlich der Bruttogeschossfläche überschritten wird. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

Gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist:

*„Im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann nicht zwingend negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr anzunehmen, wenn*

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und*
- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist“* (vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (2017), S.9).

Die Vorstellungen des Ordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche.<sup>18</sup> Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche dar.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, RdNr. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 - 4 C 54.80.

<sup>19</sup> Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

Ergänzend zur Bewertung der atypischen Fragestellung wird nachfolgend zudem folgende Frage beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Voerde 2017 ein?

## **6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK VOERDE 2017)**

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Voerde 2017 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet.

Die für das Planvorhaben relevanten übergeordneten Ziele und Grundsätze sowie ein dazugehöriges Einzelhandelsentwicklungsmodell für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen stellen sich wie folgt dar:

### **Ziel 3: Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte:**

*„Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur der Stadt Voerde kommen den Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorten wichtige Nahversorgungs- und Identifikationsfunktionen zu. Daher gilt es diese in Zukunft insbesondere zu erhalten, zu stärken und keine Ansiedlungen/ Entwicklungen zuzulassen, die zu einer Schwächung dieser Zentren beitragen könnte.“ (vgl. EHK Voerde 2017, S. 86).*

### **Ziel 4: Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege („Stadt der kurzen Wege“):**

*„Kompakte zentrale Versorgungsbereiche mit kurzen Wegen sind wichtige Voraussetzungen für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist eine Stadt der kurzen Wege für weniger mobile Bevölkerungsgruppen von wesentlicher Bedeutung, insbesondere angesichts des demographischen Wandels.“ (vgl. EHK Voerde 2017, S. 87).*

### **Ziel 5: Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion:**

*„Die Verkürzung der Wege dient auch einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnahe Versorgung ermöglicht werden.“ (vgl. EHK Voerde 2017, S. 87).*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort liegt gemäß EHK Voerde 2017 aktuell außerhalb des ausgewiesenen Persp. ZVB Stadtteilzentrums Möllen. Eine Erweiterung dieses Bereichs ist möglich (vgl. EHK Voerde 2017, S. 128).
- Aufgrund der Schließung des einzigen Lebensmittelmarktes zum 31.01.2022 ist die Nahversorgungsfunktion im Stadtteil Möllen nicht sichergestellt.

Das in Rede stehende Vorhaben stimmt mit den genannten Zielen überein, da der Vorhabenstandort die Nahversorgung im Stadtteil Möllen erhalten und stärken

würde. Die Bewertung der zu erwartenden vorhabenbezogenen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende (perspektivische) zentrale Versorgungsbereiche werden in Kapitel 6.2 und 6.3 dargelegt.

### **Nahversorgungsbedeutung des Planvorhabens**

*„Im Stadtteilzentrum Möllen konnte eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung festgestellt werden. Ziel sollte deshalb ein Ausbau der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs sein. Eine Erweiterung (standortgerechte Dimensionierung) des bestehenden Lebensmittelmarktes und/ oder die Neuansiedlung eines zusätzlichen ergänzenden Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittelhandwerk, Blumengeschäft etc.) sollten angestrebt werden. Die entsprechende räumliche Erweiterung des Stadtteilzentrums ist daher gegebenenfalls nötig.“* (vgl. EHK Voerde, S. 127).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der projektierte Netto-Markt würde die durch die Schließung des einzigen Lebensmittelmarktes entstandene Versorgungslücke im Stadtteil Möllen schließen und eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllen. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der Entfernung des nächsten Lebensmittelanbieters, welcher keine fußläufige Erreichbarkeit aufweist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben insbesondere zur qualitativen und quantitativen Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Möllen beiträgt. Insgesamt ist das Planvorhaben demnach als vollumfänglich kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Voerde 2017 zu bewerten.

## **6.2 GLIEDERUNG UND GRÖÖE DER GEMEINDE UND IHRER STADTEILE**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Voerde ist der Bereich des Vorhabenstandorts aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren soll das Plangebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt werden. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist heterogen geprägt. Im Westen und Süden schließt aufgelockerte Wohnbebauung an den Vorhabenstandort an. Jenseits der Kreuzung Rahmstraße / Dinslakener Straße befindet sich der Persp. ZVB Stadtteilzentrum Möllen mit gewerblichen Nutzungen. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an Standort des Planvorhabens an. Der Standort ist auch für den weiter westlich gelegenen Stadtteil Götterswickerhamm der nächstgelegene Nahversorger.

Der Anschluss an das Netz des ÖPNV erfolgt über die unmittelbar am Standort gelegene Bushaltestelle „Auf dem Bünder“ rd. 100 m Entfernung südlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Busse der Linien 25 und 918, die eine Anbindung an die Voerder Innenstadt sowie nach Dinslaken und Oberhausen bieten. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als gut zu bezeichnen.

Der nächstgelegene (perspektivische) zentrale Versorgungsbereich ist der Persp. ZVB STZ Möllen in rd. 50 m Entfernung (nächstgelegener Randbereich des ZVB) südlich des Vorhabenstandortes.

Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens NETTO befindet sich kein strukturprägender Wettbewerber (s. Kapitel 4.1), sodass der Markt für den Stadtteil Möllen perspektivisch den einzigen strukturprägenden Anbieter darstellt. Dieser Bereich ist nach Marktaufgabe des Edeka-Marktes unterversorgt. Bei einer Vorhabenrealisierung kann somit eine bestehende Versorgungslücke für die unmittelbar umliegende Bevölkerung geschlossen werden (Stadtteil Möllen sowie unterversorgte Siedlungsbereiche im Nordwesten).

Der Vorhabenstandort steht in räumlichem Bezug zu wesentlichen Siedlungsbereichen des Stadtteils Möllen sowie zu den ebenso unterversorgten Siedlungsstrukturen unmittelbar nordwestlich des Standortes und verfügt über eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV. Dem Planvorhaben kommt perspektivisch eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der wohnungs- und verbrauchernahen Versorgung zu.

### **6.3 SICHERUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG (NAHVERSORGUNGSBEDEUTUNG)**

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit der geplante NETTO zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungsge-sichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt (gewisse Mantelbevölkerung im situativen Nahbereich). Hierfür wird der situative Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

Es ist nunmehr nachzuweisen, dass die projektierte Dimensionierung der Verkaufsfläche des Planvorhabens auf die Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung ausgelegt ist.

In der Fachdiskussion findet zur Prüfung der Nahversorgungsfunktion i. d. R. ein Bezug auf das Bevölkerungspotenzial in einer fußläufigen Distanz von rd. 1.000 m um den in Rede stehenden Standort statt. Diese fußläufige Distanz entspricht in etwa einer Gehzeit von rd. 10 Minuten. Die Fachkommission Städtebau definiert im Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels von September 2017 im ländlichen Raum eine Entfernung von bis zu 2.500 m als den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden, angemessenen Nahbereich. Dabei ist der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte zu definieren. Ebenso kann die Analyse und Bewertung darüber hinaus auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung erfolgen, um u. a. auch bestehende Versorgungslücken und die perspektivische Versorgungsfunktion des NETTO für Teile dieser Bereiche abzubilden. Es wird für die folgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des in Rede stehenden Marktes ein, an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasster Nahbereich zugrunde gelegt. Der Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung siedlungsräumlicher, städtebaulicher, wettbewerblicher und naturräumlicher Gegebenheiten/Besonderheiten situativ anzupassen.

Unter Hinzunahme des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen 2021 ist ein entsprechend ausgedehnter Nahbereich zulässig: „Bei der Bestimmung des „woh-

*nortnahen“ Bereichs wird in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes ausschlaggebend sein. Dabei wird es in verdichteten, städtischen Räumen um einen ca. 700 m bis 1.000 m fußläufigen Radius handeln, der aber je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (insbesondere durch Siedlungsstrukturen, die Erreichbarkeit von Verkehrswegen und Barrierewirkungen) weiter gefasst werden kann. So kann bspw. gerade im ländlichen Raum auch eine für die Ortslage bzw. den Bezugsraum relevante regionalplanerische ASB-Festlegung mit deutlich längeren Fußwegen oder unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern den „wohnnahen“ Bereich bestimmen. Im Hinblick auf die Fahrradnutzung kann eine Fahrzeit von bis zu 10 Minuten für einen Einkaufsweg als angemessen angesehen werden. Unter Berücksichtigung einer „normalen“ Fahrradgeschwindigkeit beim Transport des Einkaufs entspricht dies derzeit regelmäßig einer Entfernung zum Nahversorgungsstandort von etwa 2 bis 2,5 km. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Kaufkraftbindung in diesem Teil des „wohnnahen“ Bereichs unter der des fußläufigen Bereichs liegen dürfte, weil das Fahrrad im tatsächlichen Einkaufsverhalten nach derzeitigen Erkenntnissen gerade im ländlichen Raum bisher nur eine untergeordnete Rolle spielt.“ (EZH-Erlass 2021, S. 35).*

*Auch gemäß Urteil vom 25.01.2010 (OVG NRW – 7 D 97/09.NE) „ist nicht zu beanstanden, dass von einem relativ weiten Einzugsbereich, der den gesamten Ortsteil [...] und sogar den Ortsteil [...] umfasst, ausgegangen sowie bezogen auf den Ortsteil [...] eine verhältnismäßig hohe Kaufkraftabschöpfung von 40 bis 60 v.H. und bezogen auf den Ortsteil [...] eine Kaufkraftbindung von etwa 20 v.H. prognostiziert wird.“*

Der so abgegrenzte situative Nahbereich des Planvorhabens entspricht dem in Kapitel 4.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebiet (= **wohnnaher Bereich**). Im situativ hergeleiteten Nahbereich des Vorhabenstandortes leben somit etwa 14.202 Einwohner (Prognose 2025)<sup>20</sup>. In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 10,8 Mio. Euro (Prognose 2025) gegeben.

Üblicherweise liegt bei einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von mehr als 35 - 50 % aus dem Nahbereich ein Anhaltswert dafür vor, dass die Versorgungsfunktion eines Vorhabens über die ihm zugeordnete Nahversorgung hinausgeht. Diese Spannweite ist als erster Anhaltswert zu verstehen und in den Kontext der siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Ausgangslage einzuordnen.

Aus fachlicher Sicht ist für den **wohnnahen Bereich** mit seinen perspektivisch (Prognose 2025) etwa 4.168 Einwohnern eine Kaufkraftabschöpfung von bis zu 50 % als angemessen zu bewerten. Dieser Bereich verfügt derzeit über keine eigene Nahversorgung und über eine fußläufig sehr gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird auf eine Abschöpfungsquote von 35 % abgestellt.

---

<sup>20</sup> Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2021.

In der nachfolgenden Tabelle wird die im situativen Nahbereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Prognose 2025) dem sortimentspezifischen Umsatz des Planvorhabens gegenübergestellt (s. Kapitel 5.2).

**Tabelle 7:** Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im situativen Nahbereich (Prognose 2025)

| Parameter (Prognose 2025)                                                            | Situativer Nahbereich<br>(wohnnaher Bereich) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Einwohner                                                                            | 4.168                                        |
| Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro                                                         | 10,8                                         |
| Angemessene KK-Abschöpfung                                                           | 35 %                                         |
| Abzuschöpfende KK in Mio. Euro                                                       | 3,8                                          |
| Flächenproduktivität des Planvorhabens (NuG) in Euro/m <sup>2</sup> VKF (Worst Case) | 4.600                                        |
| Abgeleitete VKF NuG (80 % der GVKF) (Worst Case) in m <sup>2</sup>                   | ~ 820                                        |
| <b>Angemessene VKF-Dimensionierung des Planvorhabens in m<sup>2</sup></b>            | <b>~ 1.030</b>                               |

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2021; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Einwohner: Eigene Berechnung auf Basis GfK 2021 und IT.NRW (2021); Werte gerundet.

Die obenstehende Tabelle zeigt auf, dass dem Planvorhaben bis zu einer GVKF von 1.030 m<sup>2</sup> eine überwiegende Ausrichtung auf die Nahversorgung aufweist. Dies deutet auf eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens hin (s. Tabelle 7). Das Vorhaben kann also den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus seinem Nahbereich generieren und ist aufgrund dessen nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen.

Das mit einer Gesamtverkaufsfläche von 793 m<sup>2</sup> projektierte Planvorhaben dient somit in angemessener Weise der Gewährleistung der Nahversorgung.

#### Aufgrund

- der Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die Bevölkerung im vorstehend aufgezeigten Nahbereich,
- der städtebaulich integrierten Lage des Marktes,
- der guten Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV) und
- der Stellung als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt im Kerneinzugsgebiet,

ist dem Planvorhaben, mit einer Gesamtverkaufsfläche von 793 m<sup>2</sup> ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.

## 6.4 ZWISCHENFAZIT

**Aus fachgutachterlicher Sicht liegt eine vom Regelfall abweichende, atypische Fallgestaltung (städtebauliche Atypik) vor, da**

- es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment handelt, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 % liegt;
- sich der Vorhabenstandort in städtebaulich integrierter Lage befindet und das Planvorhaben nach Wegfall des ehem. Edeka-Marktes als perspektivisch einziger Lebensmittelanbieter in Möllen eine wichtige Versorgungsfunktion für diesen wahrnimmt;
- das Planvorhaben nachweislich die verbrauchernahe Versorgung sichert und eine angemessene Dimensionierung hinsichtlich der Ausrichtung auf die Nahversorgung aufweist (s. Tabelle 7).

Es folgt im 2. Schritt die Überprüfung, ob mit dem Planvorhaben negative Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind.

## 6.5 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2025.

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 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum (Voerde und Dinslaken).

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

**Tabelle 8:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

| Kommune                                                                                                                                  | Lagedetail                   | Prognose 2025           |                         |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
|                                                                                                                                          |                              | Perspektivische Umsätze | max. Umsatzumverteilung |          |
|                                                                                                                                          |                              | in Mio. Euro            |                         | in %     |
| Voerde*                                                                                                                                  | Persp. ZVB STZ Möllen        | 0,2                     | **                      | **       |
|                                                                                                                                          | ZVB IZ Voerde                | 18,5                    | 1,0                     | 5        |
|                                                                                                                                          | Persp. ZVB NVS Bahnhofstraße | 0,5                     | **                      | **       |
|                                                                                                                                          | sonstige Lagen               | 32,7                    | 1,2                     | 4        |
| Dinslaken*                                                                                                                               | NVZ Augustastraße            | 19,3                    | 0,1                     | 1        |
|                                                                                                                                          | sonstige Lagen               | 11,5                    | 0,3                     | 3        |
| Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes |                              | 0,3                     |                         |          |
| <b>GESAMT*** (Worst Case)</b>                                                                                                            |                              | <b>82,7</b>             | <b>2,6</b>              | <b>-</b> |

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereiche im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1); \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar; \*\*\* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 2,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

## 6.6 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

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

### Stadt Voerde

#### Auswirkungen auf den Persp. ZVB STZ Möllen

Vom Planvorhaben gehen angesichts der Angebotsstrukturen im Persp. ZVB STZ Möllen, die nur in einem geringen Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf den Persp. ZVB STZ Möllen aus. Angesichts dessen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Persp. ZVB STZ Möllen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den ZVB IZ Voerde

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,0 Mio. Euro bzw. 5 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB IZ Voerde induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die im Zentrum verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte E-Center und Penny.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,0 km keine nennenswerte Überschneidung des Kerneinzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

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

- Die strukturprägenden Märkte profitieren aufgrund ihrer Lage im ZVB IZ Voerde und ihrer räumlichen Nähe zu verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten von Kopplungsvorteilen am Standort. Darüber hinaus verfügen beide Märkte sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der Penny-Markt am Kopplungsstandort ist bereits am Markt etabliert und verfügt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung und ist folglich als marktgerecht aufgestellt zu betrachten. Zudem weicht das Edeka-Center in seiner Betriebsform als Verbrauchermarkt vom Planvorhaben ab und steht somit nicht in direkter Konkurrenz zum Planvorhaben.
- Die strukturprägenden Anbieter weisen derzeit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf und erreichen trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen eine weiterhin für die Betreiber markadäquate Leistungsfähigkeit.
- Angesichts der prozentual und monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten.

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

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

## Auswirkungen auf den Persp. ZVB NVS Bahnhofstraße

Vom Planvorhaben gehen angesichts der relativ hohen räumlichen Entfernung (nahezu keine Überschneidung der Einzugsgebiete) und der Angebotsstrukturen im Persp. ZVB NVS Bahnhofstraße, die nur in einem geringen Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf den Persp. ZVB NVS Bahnhofstraße aus. Angesichts dessen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Persp. ZVB NVS Bahnhofstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Voerde**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,2 Mio. Euro bzw. 4 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Voerde induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die in der Bahnhofstraße verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte ALDI Süd, LIDL und den betriebseigenen Netto-Markt.

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

- Die zuvor genannten strukturprägenden Märkte profitieren aufgrund ihrer Lage in der Bahnhofstraße und ihrer räumlichen Nähe zu verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten von Kopplungsvorteilen am Standort. Darüber hinaus verfügen die Märkte sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der ALDI Süd-Markt am Kopplungsstandort verfügt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung und ist folglich als marktgerecht aufgestellt zu betrachten. Alle drei Märkte, welche die höchsten Umsatzumverteilungen erfahren, sind bereits am Markt etabliert.
- Die strukturprägenden Anbieter weisen derzeit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf und erreichen trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen eine weiterhin für die Betreiber marktadäquate Leistungsfähigkeit.
- Angesichts der prozentual und monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzverteilungen (jeweils deutlich unter 10 %) sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **sonstigen Lagen in Voerde** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

#### **Stadt Dinslaken**

##### **Auswirkungen auf das NVZ Augustastraße**

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

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und den betriebseigenen Markt in der Straße Baßfeldshof.

- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 4,3 km keine nennenswerte Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

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

- Die strukturprägenden Märkte profitieren aufgrund ihrer Lage im NVZ Augustastraße und ihrer räumlichen Nähe zu verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten von Kopplungsvorteilen am Standort. Darüber hinaus verfügen beide Märkte sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der Netto-Markt am Kopplungsstandort verfügt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung und ist folglich als marktgerecht aufgestellt zu betrachten. Ebenso wie der ALDI Süd-Markt ist der Netto bereits am Markt etabliert.
- Die strukturprägenden Anbieter weisen derzeit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf und erreichen trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen eine weiterhin für die Betreiber markadäquate Leistungsfähigkeit.
- Angesichts der prozentual und monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten.

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

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

### Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Dinslaken

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. 3 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Dinslaken induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die im Hagenviertel verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte Edeka und LIDL.

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

- Die strukturprägenden Märkte profitieren aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten von Kopplungsvorteilen am Standort. Darüber hinaus verfügen beide Märkte sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der LIDL-Markt (inkl. Getränkemarkt) am Kopplungsstandort verfügt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung und ist folglich als marktgerecht aufgestellt zu betrachten. Zudem weicht der

Edeka-Markt in seiner Betriebsform als Lebensmittelvollsortimenter vom Planvorhaben ab und steht somit nicht in direkter Konkurrenz zum Planvorhaben. Beide Märkte sind bereits am Markt etabliert.

- Die strukturprägenden Anbieter weisen derzeit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf und erreichen trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen eine weiterhin für die Betreiber markadäquate Leistungsfähigkeit.
- Angesichts der prozentual und monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzverteilungen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **die sonstigen Lagen in Dinslaken** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

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

# Zusammenfassung der Ergebnisse

In Voerde ist die Neuansiedlung eines NETTO Marken-Discounts an der Rahmstraße (Ecke Dinslakener Straße) mit 793 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (GVKF) projektiert. Zudem ist im gleichen Gebäude ein Café mit einer Fläche von 62 m<sup>2</sup> vorgesehen, das über einen separaten Eingang verfügt. In der Folge sind der Netto-Markt und das Café bei Realisierung des Planvorhabens nicht als Funktionseinheit aufzufassen. Gemäß der projektierten GVKF von 793 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein nicht großflächiges Vorhaben, wenngleich die BGF von 1.200 m<sup>2</sup> überschritten wird<sup>21</sup>. Es wird somit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Voerde ist der Bereich des Vorhabenstandorts aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren soll das Plangebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt werden (Nr. 142 „Lebensmittelmarkt Rahmstraße“). Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet.

Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass eine städtebaulich atypische Situation (= Nachweis der Nahversorgung) gegeben ist und mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

## **1. Schritt: Bewertung einer möglicherweise vorliegenden städtebaulichen Atypik gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)**

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung verdeutlicht, dass für das vorliegende Erweiterungsvorhaben eine atypische Fallgestaltung vorliegt:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem nahversorgungsstrukturell unterversorgten Gebiet und ist fußläufig gut für die angrenzenden Siedlungsbereiche (insb. Möllen) erreichbar.
- Dem **Planvorhaben kommt perspektivisch eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnstandortnahen Versorgung** im aktuell nicht versorgten Stadtteil Möllen sowie den weiteren Siedlungsbereichen im Nordwesten zu. Das Vorhaben ist angesichts seiner rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von bis zu 50 % (hier i. S. Worst Case nur 35 %) im wohnortnahen als **angemessen dimensioniert** zu bewerten (s. Kapitel 6.3).

<sup>21</sup> Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird aufgrund der Dimensionierung von Lager- und Nebenflächen insgesamt über 1.200 m<sup>2</sup> betragen und somit den Schwellenwert überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der projektierten Verkaufsfläche i. H. v. 793 m<sup>2</sup> der in der Rechtsprechung angewandte Schwellenwert nicht überschritten wird.

- **Das Planvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment** (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug (s. Kapitel 5.1).
- Dem Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als **funktions- und bedarfsgerecht** und auf die **örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile ausgerichtet zu bewerten**. Durch das Planvorhaben wird das **Nahversorgungsangebot der Stadt Voerde weiter qualifiziert** und eine bestehende Versorgungslücke nach Wegfall des Edeka-Marktes in Möllen geschlossen.

Die Prüfung belegt letztlich, dass die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, insbesondere da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung, insb. für den Stadtteil Möllen (nach Schließung des Edeka-Marktes) einnimmt.

## **2. Schritt: Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulich negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO**

- **Städtebaulich negative Auswirkungen** auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Voerde oder Umlandkommunen sind **nicht zu erwarten** (s. Kapitel 6.5 und 6.6).

Mit dem Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einher. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden

## **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Der Vorhabenstandort liegt gemäß EHK Voerde 2017 außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum Persp. ZVB STZ Möllen.
- Das Planvorhaben versorgt perspektivisch den Stadtteil Möllen und umliegende Siedlungsbereiche, insbesondere im Norden und Westen, mit einem discountierten Lebensmittelangebot.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten (perspektivischer) zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Voerde sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.5 und 6.6).

Das Planvorhaben ist konform zu den Vorgaben des EHK Voerde 2017.

# Anhang

## Abbildungsverzeichnis

|              |                                                                       |    |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: | Vorgehen Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ..... | 5  |
| Abbildung 2: | Lage in der Region .....                                              | 10 |
| Abbildung 3: | Mikrostandort des Planvorhabens .....                                 | 12 |
| Abbildung 4: | Einzugsgebiet des Planvorhabens.....                                  | 14 |
| Abbildung 5: | Untersuchungsraum.....                                                | 15 |

---

## Tabellenverzeichnis

|            |                                                                                                                                      |    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: | Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025) .....                                                           | 11 |
| Tabelle 2: | Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) ..... | 17 |
| Tabelle 3: | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen .....                                            | 18 |
| Tabelle 4: | Steckbrief perspektivischer ZVB STZ Möllen .....                                                                                     | 20 |
| Tabelle 5: | Steckbrief ZVB IZ Voerde.....                                                                                                        | 21 |
| Tabelle 6: | Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....                                                                                | 26 |
| Tabelle 7: | Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im situativen Nahbereich (Prognose 2025).....                    | 34 |
| Tabelle 8: | Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....                                               | 36 |

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

**EHI (2021):** EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

**Hahn Gruppe (2021):** Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

## SONSTIGE QUELLEN

**Dr. Donato Acocella (2017):** Stadt Voerde. Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Lörrach/ Dortmund.

**Junker + Kruse Stadtplanung (2018):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken, Dortmund.

**Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (2022):** Bevölkerungsstand und –vorausberechnung (Stichtag 31.12.2020).

# 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-<br>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 <sup>2</sup> ..... | Quadratmeter                  |            | Versorgungsbereich     |
| max. ....            | maximal                       | z. B. .... | zum Beispiel           |
| Mio. ....            | Millionen                     | z. T. .... | zum Teil               |

—

---

## **KONTAKT**

**Stadt + Handel Beckmann und**

**Föhrer 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