

**Auswirkungsanalyse
für die geplante Ansiedlung eines
Lebensmittelvollsortimenters
im Ortszentrum von Schermbeck
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dr. Fabian Schubert
M. Sc. André Cornelius

Dortmund, 25. Oktober 2019

Im Auftrag von:

Gemeinde Schermbeck
Weseler Straße 2
46514 Schermbeck

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Beschreibung Planvorhaben	7
3.1	Mikrostandort	7
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Makrostandort	10
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	11
4.3	Angebotsanalyse	13
4.4	Nachfrageanalyse	16
4.5	Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	18
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	25
5	Marktposition des Planvorhabens	27
5.1	Einzugsgebiet	27
5.2	Umsatzprognose Planvorhaben	30
6	Auswirkungsanalyse	34
6.1	Einordnung in das EHK Schermbeck 2008	34
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	38
6.3	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	42
6.4	Ableitung einer angemessenen Dimensionierung des projektierten Drogeriefachmarktes	49
6.5	Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	51
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	53
Anhang		I
Abbildungsverzeichnis		I
Tabellenverzeichnis		II
Literatur und sonstige Quellen		III

Abkürzungsverzeichnis

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

z. T.zum Teil

Entwurf

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.

Entwurf

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Schermbeck ist innerhalb des ZVB Ortszentrum die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich Erler Straße/Mittelstraße geplant. Zudem ist die Ansiedlung eines Bäckers als Konzessionär innerhalb des Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen.

Konkret wird folgende Planung avisiert:

- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.880 m² GVKF;
- Ansiedlung einer Bäckerei als Konzessionär des Lebensmittelvollsortimenters mit 20 m² GVKF und 40 m² Café-Bereich.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck 2008¹ sowie zum LEP NRW 2019 zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Schermbeck 2008.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (Großflächiger Einzelhandel);

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

¹ Stadt + Handel (2008): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck, Dortmund. Im Folgenden als **EHK Schermbeck 2008** bezeichnet.

- Daten und Bewertungen des EHK Schermbeck 2008;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

Entwurf

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens greift Stadt + Handel auf Erhebungsdaten für Teile des Untersuchungsraumes aus Januar 2019 zurück, welche im Rahmen der Erhebungen dieses Verträglichkeitsgutachtens im September 2019 auf Aktualität überprüft wurden. 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:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)²;
- innerhalb des ZVB HZ Innenstadt Dorsten: Erfassung des kompletten Bestandes im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und Randsortiment und Erfassung der strukturprägenden Angebotsstandorte im Sortiment Drogeriewaren (mind. 300 m² VKF);
- innerhalb der weiteren zentralen Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment.

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

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Kosmetik/Parfümerie³ (= zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß „Schermecker Liste“, vgl. Stadt + Handel 2008, S. 98) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

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

³ Im Folgenden zusammengefasst als **Drogeriewaren** bezeichnet.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) und auf von der GfK 2019 veröffentlichten Einwohnerzahlen auf Straßenabschnitt-Ebene. Zudem erfolgt eine Prognose der relevanten Kennwerte für den Marktwirksamkeitszeitpunkt (s.u.).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des EHK Schermbeck 2008, des Entwicklungskonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten⁵ und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesel⁶ herangezogen. Die Innenstädte, städtischen Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

⁵ Stadt Dorsten (2017): Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten, Dorsten.

⁶ Planquadrat (2012): Einzelhandel in Wesel, Dortmund/Wesel.

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 Fall⁷ 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 Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

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

Dynamische Wirkungsanalyse

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

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

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

In Schermbeck ist innerhalb des ZVB Ortszentrum die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich Eler Straße/Mittelstraße geplant. Zudem ist die Ansiedlung eines Bäckers als Konzessionär innerhalb des Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen.

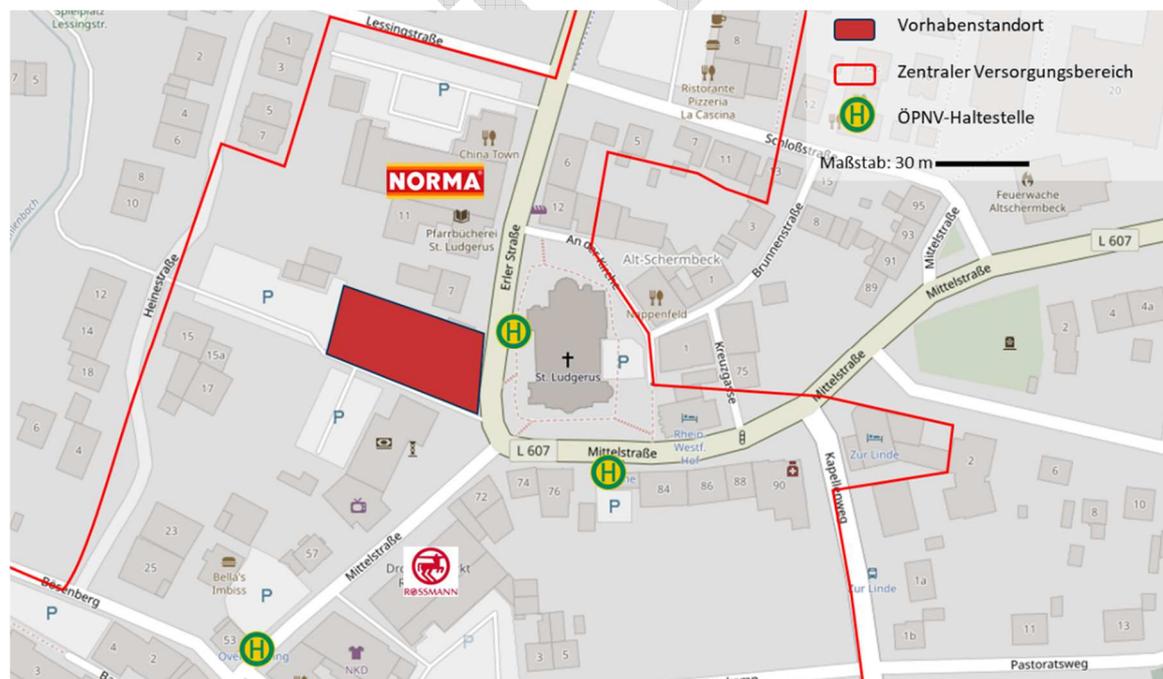
Konkret wird folgende Planung avisiert:

- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.880 m² GVKF (zzgl. Bäckerei mit 20 m² GVKF und 40 m² Café Bereich) (+ 1.065 m² GVKF);
- Ansiedlung einer Bäckerei als Konzessionär des Lebensmittelvollsortimenters mit 20 m² GVKF und 40 m² Café-Bereich.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortszentrum von Schermbeck innerhalb der Abgrenzungen des Zentralen Versorgungsbereichs auf dem Grundstück des ehemaligen EDEKA-Marktes im Kreuzungsbereich Eler Straße/Mittelstraße. An den Standort des Planvorhabens grenzt sowohl westlich, als auch nördlich Wohnbebauung an. Nördlich des Vorhabenstandorts ist ein NORMA-Lebensmitteldiscounter verortet. Der Bereich östlich des Vorhabenstandortes ist durch die St. Ludgerus Kirche geprägt. Im Süden schließt eine Sparkassenfiliale an. Des Weiteren ist gegenüber der Sparkassenfiliale ein ROSSMANN-Drogeriefachmarkt verortet. Der Vorhabenstandort weist eine städtebaulich integrierte Lage auf.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB Abgrenzung: EHK Schermbeck 2008.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist über die Erler Straße gegeben. Über diese besteht Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen Schermbecks, sodass eine gute Anbindung für alle Siedlungsbereiche in Schermbeck vorhanden ist. Der Vorhabenstandort verfügt zudem über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist über den direkt am Vorhabenstandort verorteten Bushaltepunkt „Schermbeck Kirche“ gegeben. Hier verkehrt in regelmäßigen Abständen der Bus der Linie 293. Die Anbindung an den ÖPNV ist demnach ebenfalls als gut zu bewerten.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

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

Der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten in der Regel bei max. 10 %⁹. In diesem Bereich liegt auch der Anteil des vorliegenden Vorhabens.

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

⁹ Auf Basis vielzähliger laufender Erhebungsergebnisse vergleichbarer Lebensmittelmärkte.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF in %	VKF in m ²
Lebensmittelvollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.504
Drogeriewaren	10	188
sonstige Sortimente	10	188
Gesamt	100	1.880
Bäcker (Konzessionär), zzgl. Café-Bereich (40 m²)¹⁰		
Nahrungs- und Genussmittel	100	20
Gesamt	-	1.900

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019 sowie Angaben des Vorhabenträgers.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² (inkl. Bäcker) zzgl. 40 m² Café-Bereich. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt mit 1.524 m² projiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 188 m² erreicht.

Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 188 m² Verkaufsfläche angeboten. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen. Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen. Die sonstigen Sortimente umfassen u.a. auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Tiernahrung sowie Zeitungen/Zeitschriften.

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens liegt somit bei unter 10 %.

¹⁰ 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. Diese Bereiche können allenfalls als Indikator für die Attraktivität des jeweiligen Betriebes dienen. Der im Rahmen des Planvorhabens avisierte Cafébereich findet daher nachfolgend keine Berücksichtigung.

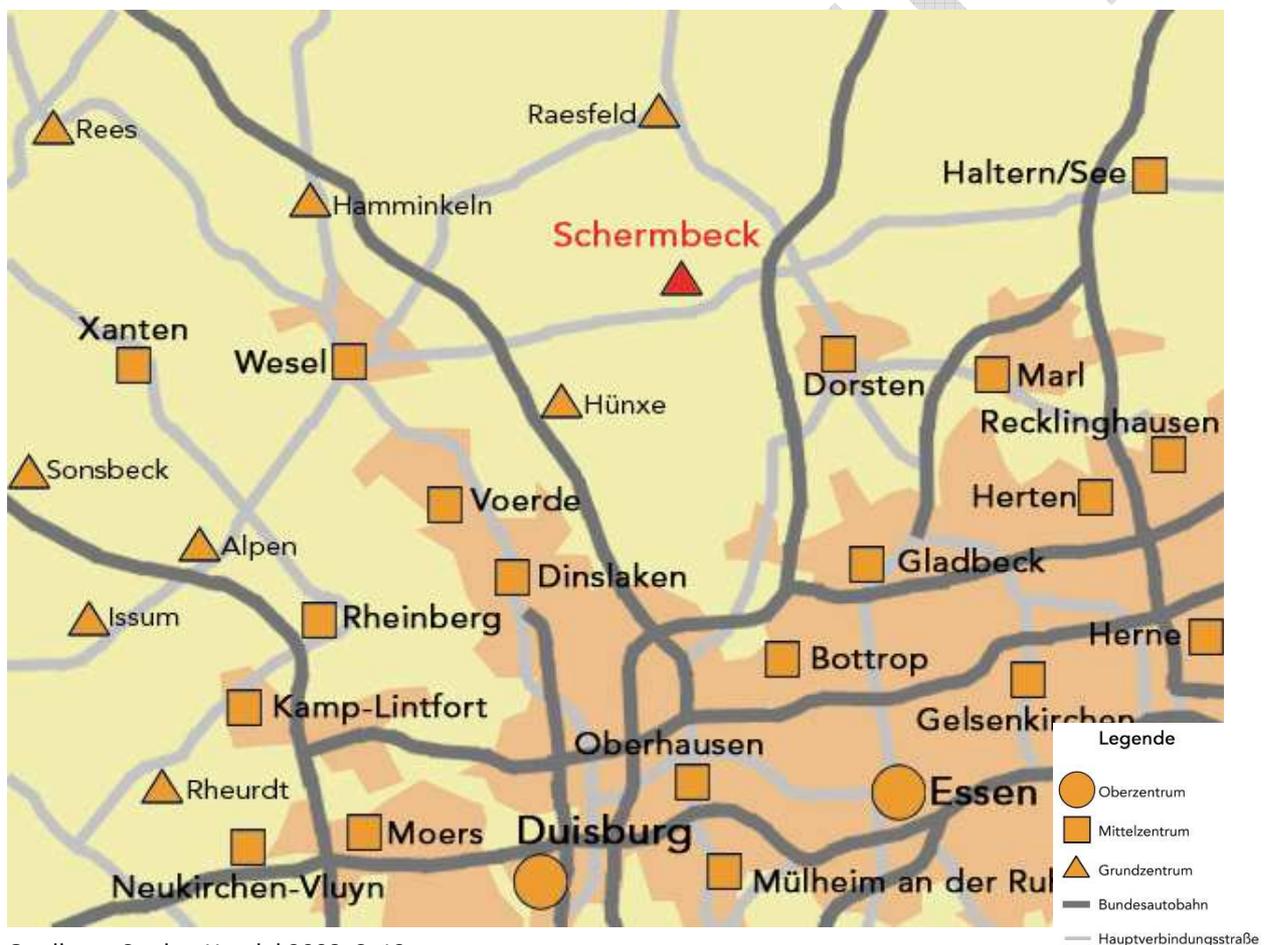
4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Makrostandort

Das Grundzentrum Schermbeck liegt im Randbereich des nördlichen Ballungsraums Ruhrgebiet im Naturpark „hohe Mark“. Das direkte Umland von Schermbeck ist ländlich geprägt. Das nächstgelegene größere Zentrum ist Dorsten (Mittelzentrum).

Abbildung 2: Lage der Gemeinde Schermbeck in der Region



Quelle: Stadt + Handel 2008, S. 13.

„Die Gemeinde Schermbeck zeichnet sich im Hinblick auf die Siedlungsstruktur durch einen zusammenhängenden, zentrumsbildenden Siedlungskörper (Ortsteile Schermbeck und Altschermbeck) und mehrere Dorflangen außerhalb dieses Hauptsiedlungsbereichs aus. Neben den zentrumsbildenden Ortsteilen Altschermbeck und Schermbeck bestehen sechs weitere Ortsteile (Gahlen, Bricht, Damm, Weselerwald, Overbeck, Dämmerwald). Das Siedlungsgebiet erstreckt sich in Nord-Süd Richtung auf einer Länge von rd. zwölf Kilometern und Ost-West-Richtung auf einer Länge von rd. 16 Kilometern“ (Stadt + Handel 2008, S. 13).

In der Gemeinde Schermbeck leben 13.672 Einwohner (Bevölkerungsstand am 31.12.2017)¹¹. Die Mehrheit der Bevölkerung lebt im Hauptsiedlungskern der Gemeinde.

Für die Gemeinde Schermbeck wird gemäß Bevölkerungsprognose von IT.NRW eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis Ende 2023 wird die Bevölkerung absehbar um rd. 0,8 % zunehmen.

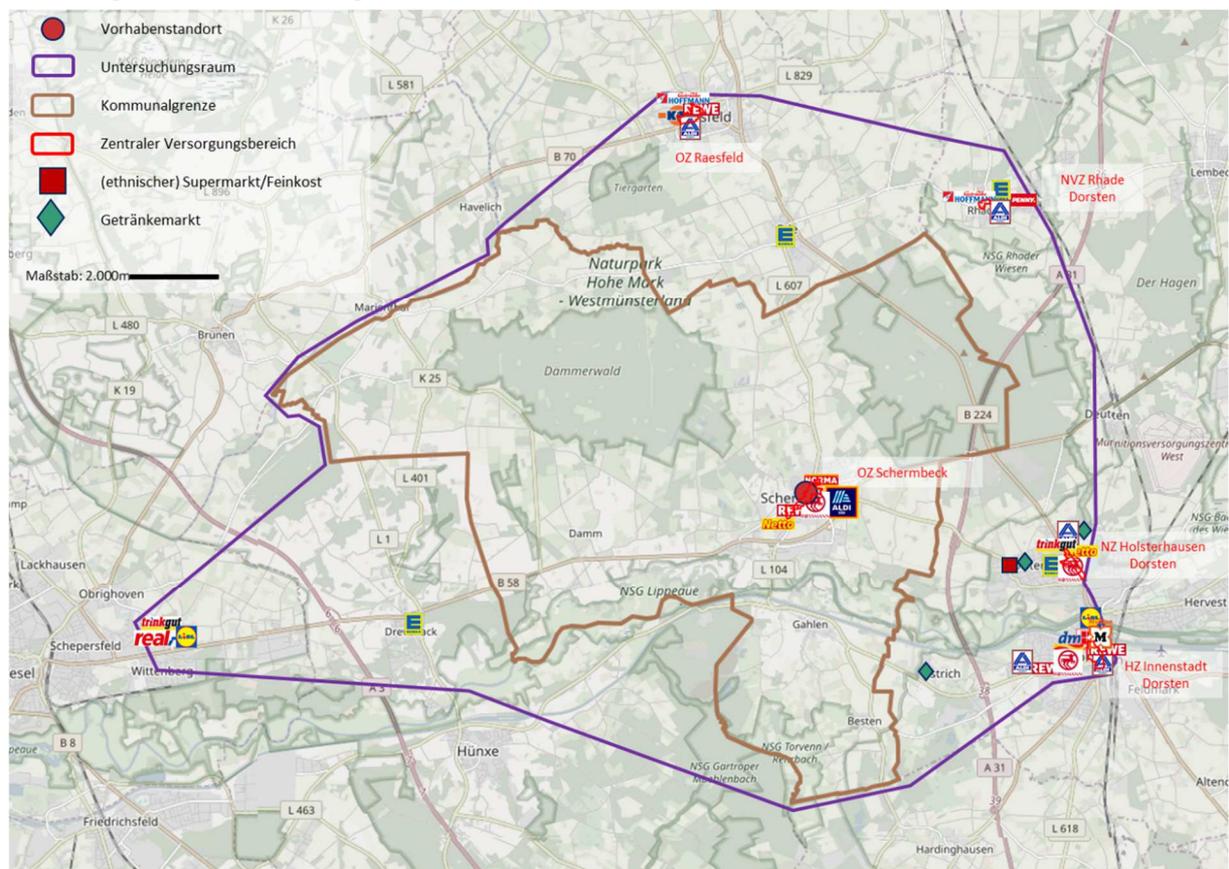
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

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

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

¹¹ Quelle: GfK 2019.

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Schermbeck 2008, EHK Dorsten 2017; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2019.

Der Untersuchungsraum umfasst die gesamte Gemeinde Schermbeck sowie angrenzende Stadt- bzw. Gemeindeteile von Dorsten, Raesfeld, Wesel und Hünxe.

Im Norden schließt der Untersuchungsraum das Ortszentrum von Raesfeld, den ZVB NVZ Rhade (Dorsten) und im Osten den ZVB NZ Holsterhausen (Dorsten) und das Innenstadtzentrum Dorstens (ZVB HZ Innenstadt) mit ein. Die hier vorhandenen Wettbewerbsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes. In Richtung Süden endet der Untersuchungsraum mit der Gemeindegrenze Schermbecks. Eine weitere Ausdehnung ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im Westen schließt der Untersuchungsraum den Fachmarktstandort im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße in Wesel mit ein. Die hier vorhandenen Angebotsstrukturen (real, LIDL, trinkgut) limitieren eine weitere Ausdehnung.

Insgesamt befinden sich fünf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (OZ Schermbeck, HZ Innenstadt Dorsten, NZ Holsterhausen, NVZ Rhade, (faktischer) ZVB OZ Raesfeld). Der ZVB NZ Holsterhausen stellt mit einer Fahrtdistanz von rd. 6 km den nächstgelegenen ZVB zum Vorhabenstandort bzw. zum ZVB OZ Schermbeck dar.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

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

In Schermbeck:

- Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (Netto) an der Weseler Straße in Schermbeck auf 946 m² GVKF.

In Dorsten:

- Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (ALDI Nord) an der Borkener Straße (NZ Holsterhausen) auf 1.200 m² GVKF.
- Marktaufgabe des Lebensmitteldiscounters ALDI Nord (rd. 370 m² GVKF), Alleestraße 17¹².

Die vorgenannten Marktveränderungen werden im vorliegenden Gutachten als Bestand in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind elf Lebensmitteldiscounter und acht (klassische) Lebensmittelsupermärkte (inkl. zwei zugehörigen Getränkemarkten) sowie zwei Verbrauchermärkte und ein SB-Warenhaus (inkl. zugehörigem Getränkemarkt) verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch vier Getränkemarkte ergänzt. Insgesamt befinden sich 15 der 27 strukturprägenden Anbieter (inkl. Getränkemarkte) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit ALDI Nord (4 x), ALDI Süd (1 x), LIDL (2 x), NORMA (1 x), PENNY (1 x) und Netto (2 x) sind die sechs größten bundesweit agierenden Betreiber im Segment Lebensmittel-Discount im Untersuchungsraum

¹² Nach Rücksprache mit der Stadt Dorsten ist eine Neueröffnung des Marktes an einem Ersatzstandort im Innenstadtbereich politisch gewünscht. Hierzu existieren jedoch noch keine konkreten Pläne, sodass im Sinne des gewählten Worst Case-Ansatzes die Marktaufgabe des ALDI Nord Berücksichtigung findet.

vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m² und rd. 1.200 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 850 m².

Mit drei REWE-Märkten (inkl. zwei zugehörigen Getränkemarkten), vier EDEKA-Märkten und einem K + K-Markt sind acht Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen von rd. 400 bis 1.500 m² im Untersuchungsraum angesiedelt. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.100 m².

Die zwei Verbrauchermärkte (REWE Center, Kaufland) und das real SB-Warenhaus (inkl. zugehörigem Getränkemarkt) weisen jeweils Gesamtverkaufsflächen von über 2.500 m² auf und offerieren ein umfangreiches vollsortimentiertes Angebot im Untersuchungsraum.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Schermbeck aktuell mit rd. 0,31 m² VKF NuG/EW als unterdurchschnittlich einzustufen¹³. Insbesondere im vollsortimentierten Bereich (SM, VM, SB-W) ist hierbei eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen (rd. 0,12 m² VKF NuG/EW)¹⁴.

Im Untersuchungsraum ist die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel derzeit hingegen mit rd. 0,59 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich zu bewerten. Dies ist insbesondere auf die im Randbereich des Untersuchungsraumes verorteten Verbrauchermärkte (HZ Innenstadt Dorsten) und das SB-Warenhaus (Wesel) zurückzuführen, welche mit einer weit über den Untersuchungsraum hinausgehenden Strahlkraft auch Versorgungsfunktionen für die außerhalb des Untersuchungsraumes lebende Bevölkerung übernehmen.

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

¹³ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁴ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,25 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

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

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Schermbeck	OZ Schermbeck	2.100	11,1
	sonstige Lagen*	1.700	12,8
Dorsten	HZ Innenstadt	6.000	28,2
	NZ Holsterhausen	3.900	18,1
	NVZ Rhade	1.700	9,1
	sonstige Lagen*	2.500	13,4
Wesel	sonstige Lagen *	5.500	22,6
Raesfeld	OZ Raesfeld	2.700	13,8
	sonstige Lagen*	1.300	4,4
Hünxe	sonstige Lagen*	< 1.400	< 5,8
Gesamt**		28.800	139,1

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* nur strukturprägende Anbieter;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist für den Untersuchungsraum zu konstatieren, dass sich die Angebotsschwerpunkte größtenteils auf Lagen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche konzentrieren. Hier sind insbesondere das HZ Innenstadt, das NZ Holsterhausen (beide Dorsten) sowie der (faktische) ZVB OZ Raesfeld zu nennen. Ungeachtet des Angebotsschwerpunktes in den zentralen Versorgungsbereichen nehmen die Angebotsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ebenfalls ein großes Gewicht ein. Hier ist insbesondere der Fachmarktstandort an der Rudolf-Diesel-Straße in Wesel als größter Agglomeration hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche zu nennen. In Schermbeck ist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen den Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB OZ Schermbeck und den sonstigen Lagen zu konstatieren.

Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum befinden sich fünf strukturprägende Drogeriefachmärkte (3 x ROSSMANN, 1 x dm, 1x Müller). Das Angebot im Sortiment Drogeriewaren wird durch die Randsortimente der beiden Verbrauchermärkte (REWE Center, Kaufland), des SB-Warenhauses (real) sowie der Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter ergänzt.

Sieben der acht strukturprägenden Anbieter im Sortiment Drogeriewaren sind in Zentralen Versorgungsbereichen verortet.

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

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

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Schermbeck	OZ Schermbeck	700	3,7
	sonstige Lagen*	100	1,1
Dorsten	HZ Innenstadt*	2.500	12,7
	NZ Holsterhausen	700	4,0
	NVZ Rhade	200	1,1
	sonstige Lagen*	200	1,3
Wesel	sonstige Lagen*	800	2,9
Raesfeld	OZ Raesfeld	300	1,2
	sonstige Lagen*	< 100	< 0,5
Hünxe	sonstige Lagen*	< 200	< 0,6
Gesamt**		5.800	28,8

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* nur strukturprägende Anbieter;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der Großteil des Angebots im Sortiment Drogeriewaren ist innerhalb der ZVB OZ Schermbeck, HZ Innenstadt Dorsten und NZ Holsterhausen verortet.

4.4 Nachfrageanalyse

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 102 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial für den Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 144,4 Mio. Euro/Jahr und im Sortiment Drogeriewaren von rd. 19,1 Mio. Euro/Jahr.

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

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune/Bezirk	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Schermbbeck	13.672	35,3	4,7
Dorsten (Teilbereich)	27.811	68,4	9,0
Wesel (Teilbereich)	2.223	5,5	0,7
Raesfeld (Teilbereich)	9.927	24,8	3,3
Hünxe (Teilbereich)	3.882	10,4	1,4
Gesamt*	57.515	144,4	19,1

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

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Schermbbeck

Die Zentralität in Schermbbeck beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 80 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 103 (jeweils unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). Es ist folglich zu konstatieren, dass es im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu relevanten Kaufkraftabflüssen in die benachbarten Kommunen kommt.

Untersuchungsraum

Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 106 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 161 (jeweils unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). Es ist folglich zu konstatieren, dass es im Sortiment Drogeriewaren zu deutlichen Kaufkraftzuflüssen im Untersuchungsraum kommt. Die hohe Zentralität im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere aufgrund des Durchschnitts des Untersuchungsraumes. So umfasst der Untersuchungsraum im Randbereich unter anderem mit dem ZVB HZ Innenstadt das Innenstadtzentrum Dorstens. Dieses erfüllt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und Teile des Umlands und verfügt über einen dementsprechenden Angebotsschwerpunkt im Sortiment Drogeriewaren.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

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

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

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

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in Schermbeck mit einer leicht positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. + 0,8 % und im Untersuchungsraum insgesamt mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,5 % zu rechnen¹⁵.

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

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** um + rd. 3,0 % bzw. rd. 4,3 Mio. Euro auf rd. 148,7 Mio. Euro und im Sortiment **Drogeriewaren** ebenfalls um + rd. 3,0 % bzw. rd. 0,6 Mio. Euro auf rd. 19,7 Mio. Euro.

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

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

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

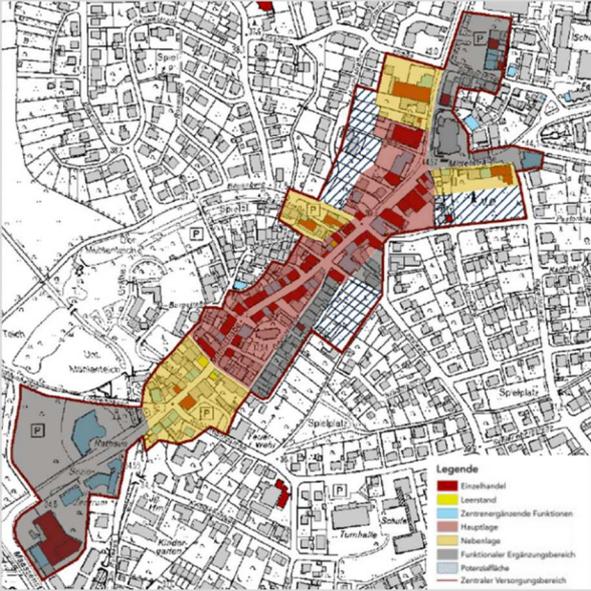
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Schermbeck 2008 und das EHK Dorsten 2017 zurückgegriffen. Auf Grundlage

¹⁵ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

einer Vor-Ort-Erhebung wurden zudem in Raesfeld ein faktischer Zentraler Versorgungsbereich identifiziert. Die nachstehend vorgenommene Abgrenzung dieses Bereiches erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Entwurf

Tabelle 5: Steckbrief ZVB OZ Schermbeck

Ortszentrum Schermbeck	
Lage	
Verortung	Ortsteil Schermbeck
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der Weseler Straße, Mittelstraße und Erler Straße. Im Süden begrenzt die Maassenstraße die Ausdehnung des Zentrums, im Norden endet der ZVB mit dem Lebensmitteldiscounter Norma. Im Nordosten endet der ZVB im Kreuzungsbereich Mittelstraße/Kapellenweg.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vor allem durch grundversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere ergänzt durch Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufe, geprägt. Arrondiert wird das Angebot durch Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe.
rel. Magnetbetriebe	REWE, Norma, ROSSMANN
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über die naheliegende B 58 (Weseler Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen (u. a. Dorstener Straße, Erler Straße, Maassenstraße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Kirche“, „Zur Linde“, „Overkämping“ und „Rathaus“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich bandförmig entlang der Weseler Straße, Mittelstraße und Erler Straße Hauptstraße/Nordstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion
Standort-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Stadt + Handel 2008, S. 84.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Schermbeck 2008 (Stadt + Handel 2008, S. 83 - 88).

Tabelle 6: Steckbrief ZVB HZ Innenstadt Dorsten

Hauptzentrum Innenstadt	
Lage	
Verortung	Stadtkern Dorsten
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich über die Altstadt Dorstens und umfasst im Wesentlichen den Bereich innerhalb des West- und Ostwalls und wird im Süden um den Südwall sowie den Bereich westlich des Bahnhofes erweitert. Im Norden ergänzen die Mercarden den zentralen Versorgungsbereich.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Kaufland, REWE Center, dm, ROSSMANN, Müller
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr über den Willy-Brandt-Ring sowie den West- und Südwall erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhofpunkt und ZOB Dorsten sowie über eine Vielzahl von Bushaltestellen (u.a. Recklinghauser Tor, Westwall, Lippetor).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Kernachse „Lippestraße“ festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt
Standort-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: EHK Dorsten 2017, S. 31.	

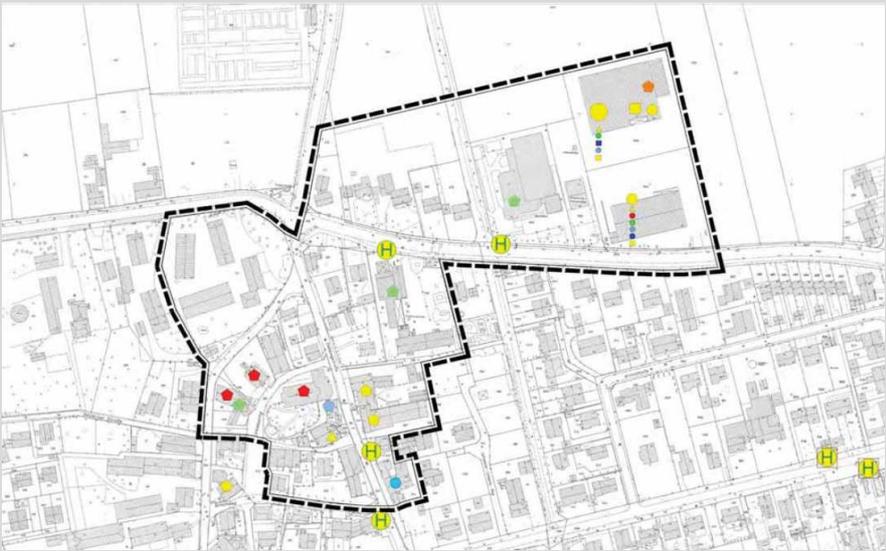
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Dorsten 2017 (Stadt Dorsten 2017, S. 30 - 34).

Tabelle 7: Steckbrief NZ Holsterhausen Dorsten

Nebenzentrum Holsterhausen	
Lage	
Verortung	Stadtteil Holsterhausen
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der B 224 (Borkener Straße). Im Norden und Westen wird der ZVB durch die ansässigen Lebensmittelmärkte begrenzt, im Süden endet der zentrale Versorgungsbereich an der Kreuzung Borkener Straße/Söltener Landweg.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vor allem durch grundversorgungsrelevante Sortimente, ergänzt durch Angebote aus den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen, geprägt. Arrondiert wird das Angebot des ZVB durch Gastronomie und Dienstleistungen.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA, ALDI Nord, Netto, ROSSMANN, trinkgut
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über die B 224 (Borkener Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Im Westen des ZVB besteht zudem eine Anbindung an die naheliegende A 31.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltepunkte innerhalb des ZVB bzw. unmittelbar angrenzend (u. a. „Parallelstraße“, „Borkener-/Friedrichstraße“, „Wrangelstraße“, „Martin-Luther-Straße“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der B 224 (Borkener Straße) organisiert, der dichteste Einzelhandelbesatz findet sich zwischen Freiheitsstraße/Friedrichstraße und Martin-Luther-Straße/Zeppelinstraße.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion vorrangig für die Stadtteile Holsterhausen und Deuten
Standort-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: EHK Dorsten 2017, S. 36.	

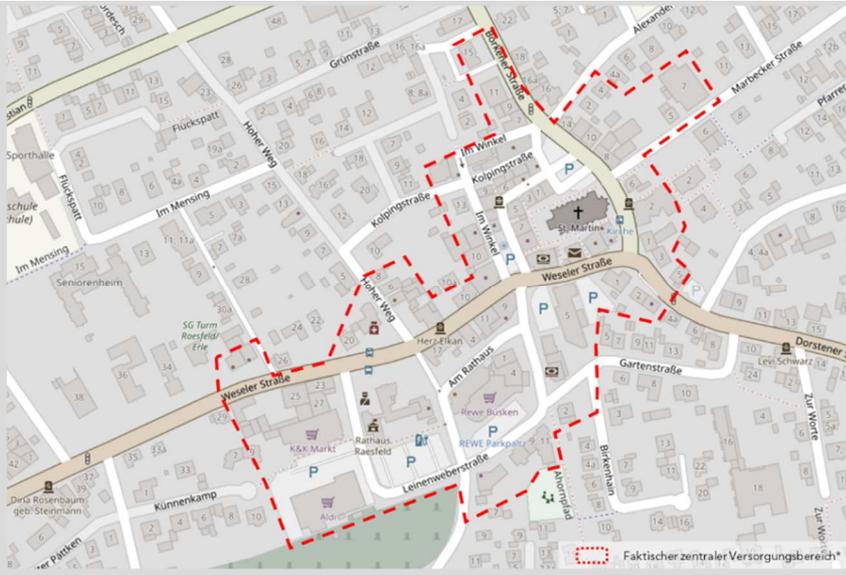
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Dorsten 2017 (Stadt Dorsten 2017, S. 36 - 39).

Tabelle 8: Steckbrief ZVB NVZ Rhade Dorsten

Nahversorgungszentrum Rhade	
Lage	
Verortung	Stadtteil Rhade
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang des Ortskerns zwischen Schützenstraße und Debbingstraße und umfasst im Osten zusätzlich den Lebensmittelmarkt-Standortverbund an der Erler Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist vor allem durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Neben den beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkten wird das Angebot durch wenige und ausschließlich kleinstrukturierte Fachgeschäfte ergänzt. Ergänzt wird das Angebot durch Gastronomiebetriebe und Dienstleistungen.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA, ALDI Nord
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist über die Erler Straße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Im Osten des ZVB besteht zudem eine Anbindung an die naheliegende A 31.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Rhade Ort“ und „Urbanuschule“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist im Wesentlichen entlang der Erler Straße und Debbingstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Rhade
Standort-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: EHK Dorsten 2017, S. 70.	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Dorsten 2017 (Stadt Dorsten 2017, S. 70 - 73).

Tabelle 9: Steckbrief faktischer ZVB OZ Raesfeld

Ortszentrum Raesfeld	
Lage	
Verortung	Ortsteil Raesfeld
Ausdehnung	Das Ortszentrum erstreckt sich im entlang der B 70 (Weseler Straße) und umfasst in diesem Bereich die südlich verorteten Lebensmittelmärkte K+K, ALDI Nord und REWE. Im Nordosten umfasst der Standortbereich zudem die Bereiche entlang der Borkener Straße und des Kirchplatzes (Klümperstraße, Im Winkel).
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist vor allem durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ergänzt vornehmlich durch Angebote aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich, geprägt. Der Standortbereich weist zudem Gastronomie- und Dienstleistungs-betriebe auf.
rel. Magnetbetriebe	REWE (inkl. zugehörigen Getränkemarkt), K+K, ALDI Nord
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die B 70 (Weseler Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Kirche“ und „Rathaus“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der Standortbereich ist hauptsächlich entlang der B 70 (Weseler Straße) und Borkener Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion
Standort-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen 01/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; *im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption zu konkretisieren.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach Vor-Ort-Analyse 01/2019.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

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

- Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich zum Planvorhaben bzw. dem ZVB OZ Schermbeck ist der ZVB NZ Holsterhausen (Dorsten) in rd. 7,0 km östlicher Entfernung (Fahrtdistanz).

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

- Im Untersuchungsraum sind elf Lebensmitteldiscounter und acht (klassische) Lebensmittelsupermärkte (inkl. zwei zugehörigen Getränkemarkten) sowie zwei Verbrauchermärkte und ein SB-Warenhaus (inkl. zugehörigem Getränkemarkt) verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch vier Getränkemarkte ergänzt.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 106. Dies deutet darauf hin, dass die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel überwiegend im Untersuchungsraum gebunden wird und leichte Kaufkraftzuflüsse erfolgen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere im Randbereich des Untersuchungsraumes zwei Verbrauchermärkte (REWE Center und Kaufland im ZVB HZ Innenstadt Dorsten) und ein SB-Warenhaus (Real in Wesel) verortet sind, die eine Versorgungsfunktion über den Untersuchungsraum hinaus wahrnehmen.
- Die Zentralität in Schermbeck beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 80. Dementsprechend sind deutliche Kaufkraftabflüsse, insbesondere im Lebensmittelvollsortimentsbereich, festzustellen, da derzeit nur ein Lebensmittelsupermarkt (REWE) im Gemeindegebiet angesiedelt ist. Durch eine Realisierung des Planvorhabens könnte das vollsortimentierte Angebot sowohl qualitativ wie quantitativ optimiert werden und so zu gewissen Teilen Kaufkraft zurückgebunden werden. Dies ist bei der städtebaulichen Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entsprechend zu würdigen.
- In der Gemeinde Schermbeck ist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 0,31 m² VKF NuG/EW festzustellen. Dies verdeutlicht, dass im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel derzeit ein unterdurchschnittliches Angebot in der Gemeinde Schermbeck besteht und erklärt in Teilen die genannten Kaufkraftabflüsse.
- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2023 ein Anstieg des relevanten Kaufkraftvolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 3,0 % bzw. rd. 4,3 Mio. Euro auf rd. 148,7 Mio. Euro zu erwarten (aufgrund der positiven Entwicklung der sortimentsbezogenen Kaufkraft pro Kopf).

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 15 der 27 strukturprägenden Anbieter (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen des Planvorhabens sich insbesondere für die systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter im Untersuchungsraum ergeben werden.

Sortiment Drogeriewaren

- Im Untersuchungsraum sind fünf strukturprägende Drogeriefachmärkte (3 x ROSSMANN, 1 x dm, Müller) angesiedelt. Das Angebot im Sortiment Drogeriewaren wird durch die Randsortimentsverkaufsflächen der beiden Verbrauchermärkte (REWE Center, Kaufland) und des SB-Warenhauses (real) und der Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter ergänzt.
- Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren beträgt in Schermbeck rd. 103 und im Untersuchungsraum rd. 161. In Schermbeck wird die Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren somit überwiegend im Gemeindegebiet gebunden.
- Im Untersuchungsraum sind aufgrund der umfassenden Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraumes, insbesondere im ZVB HZ Innenstadt Dorsten, deutliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen.
- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2023 mit einem Anstieg des relevanten Kaufkraftvolumens im Sortiment Drogeriewaren um + rd. 3,0 % bzw. rd. 0,6 Mio. Euro auf rd. 19,7 Mio. Euro zu rechnen (aufgrund des Einwohnerrückgangs und der positiven Entwicklung der sortimentsbezogenen Kaufkraft pro Kopf).
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** im Sortiment Drogeriewaren ist relevant: Angebotschwerpunkte bestehen insbesondere im ZVB OZ Schermbeck, HZ Innenstadt Dorsten und NZ Holsterhausen. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter bzw. Drogeriefachmärkte in den ZVB ergeben werden.

5 Marktposition des Planvorhabens

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

5.1 Einzugsgebiet

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

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

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

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der Topographie sowie unter Berücksichtigung der Lage des Planvorhabens im ZVB OZ Schermbeck die Siedlungsbereiche des Kernortes der Gemeinde Schermbeck nördlich der Straßen Schienebergstege, Kapellenweg und Weseler Straße. Für den überwiegenden Teil der hier wohnenden Bevölkerung stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensvollsortimenter dar. Im Süden des Kerneinzugsgebiets bestehen Überschneidungen mit dem Kerneinzugsgebiet des REWE im Süden des ZVB. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes in Richtung Süden wird durch die dort vorhandenen Angebotsstrukturen (REWE, Netto) limitiert. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes in Richtung Norden, Osten und Westen ist auf Grund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

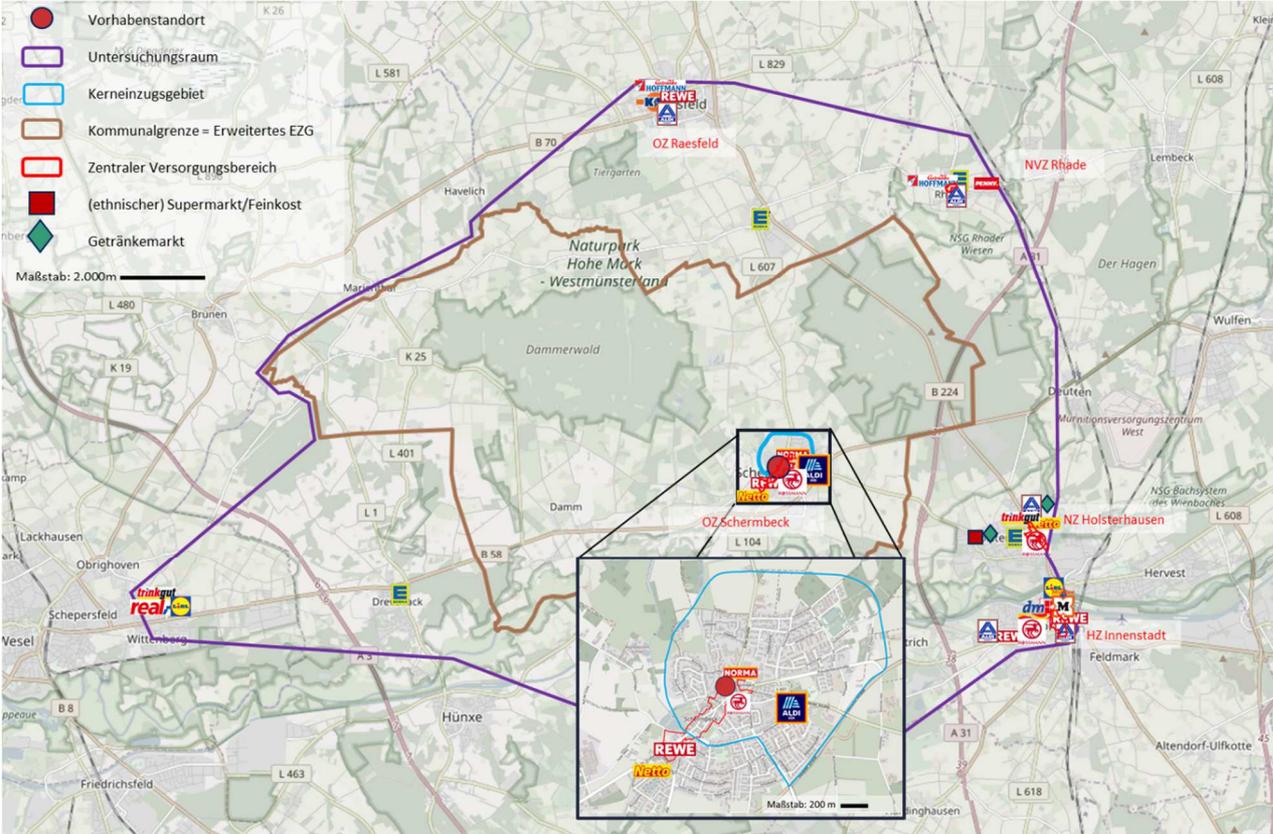
Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst darüber hinaus die übrigen Siedlungsbereiche der Gemeinde Schermbeck. Eine weitere Ausdehnung ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie der in

den Nachbarkommunen vorhandenen Angebotsstrukturen nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und der vorhandenen Raum-Zeit-Distanzen ist von einer geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet auszugehen.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Entwurf

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Schermbeck 2008, EHK Dorsten 2017, eigene Vor-Ort-Analyse 2019; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2019.

ERM

5.2 Umsatzprognose Planvorhaben

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

Für das Planvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter) steht derzeit noch kein Betreiber fest. Im Sinne des gewählten und gerichtlich geforderten Worst Case-Ansatzes ist für das Planvorhaben von der Ansiedlung des in Deutschland leistungsstärksten Lebensmittelvollsortimenters auszugehen. Der Betreiber EDEKA stellt derzeit den leistungsstärksten Anbieter im Sortiment Lebensmittelvollsortiment dar (vgl. Hahn 2019). Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA beträgt rd. 4.460 Euro/m² VKF pro Jahr¹⁶ bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 1.243 m². Bei der hierauf basierenden Prognose sind die folgenden Faktoren von besonderer Bedeutung.

Nachfrageseitige Faktoren

- Im Untersuchungsraum ist mit rd. 102 ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (s. Kapitel 4.4) festzustellen.
- Im Untersuchungsraum ist von einer leicht positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Insgesamt liefern die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen aufgrund des leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus und der leicht positiven Entwicklung der Nachfragesituation einen Anhaltswert für ein leichtes Abweichen nach Oben gegenüber den bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten.



Angebotsseitige Faktoren/Wettbewerb

- Wie bereits dargestellt, verfügt der Untersuchungsraum derzeit über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 4.3). Die Gemeinde Schermbeck weist hingegen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf (s. Kapitel 4.3).
- Aktuell ist im Schermbecker Stadtgebiet nur ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt. Die Verkaufsflächenausstattung im Vollsortimentsbereich liegt mit 0,12 m² VKF NuG/EW unter dem Bundesdurchschnitt. Bei einer Realisierung des Vorhabens würde die Verkaufsflächenausstattung in Schermbeck auf rd. 0,45 m² VKF NuG/EW bzw. 0,25 m² VKF NuG/EW im Vollsortimentsbereich ansteigen und folglich leicht über dem Bundesdurchschnitt bzw. im Bundesdurchschnitt liegen.

¹⁶ vgl. Hahn Retail Estate Report 2019/2020.

- Das direkte Wettbewerbsumfeld ist durch systemgleiche und systemähnliche Wettbewerber im und im Umfeld des ZVB OZ Schermbeck geprägt (REWE, NORMA, ALDI Süd und Netto).

Nach Realisierung des Planvorhabens ergibt sich im Vollsortimentsbereich eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Folglich liegen keine Anhaltswerte für eine relevante Abweichung der Flächenleistung des Planvorhabens zu den bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten vor.



Mikrostandort

- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Es ist anzunehmen, dass das Planvorhaben von Kopplungseffekten mit dem nördlich verorteten NORMA-Lebensmitteldiscounter (Kombinationsstandort – nur 50 m Entfernung) und dem in der Nähe verorteten ROSSMANN-Drogeriefachmarkt profitieren wird.

Das Planvorhaben profitiert von Kopplungseffekten mit dem in der Nähe verorteten ROSSMANN-Drogeriefachmarkt sowie dem nördlich verorteten NORMA-Lebensmitteldiscounter bzw. dem östlich gelegenen ALDI Süd-Markt. Dies liefert einen Anhaltswert für ein leichtes Abweichen nach Oben gegenüber den bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten.



VKF des Planvorhabens

- Das Planvorhaben weist mit 1.900 m² (inkl. Bäcker) eine im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Verkaufsfläche von EDEKA-Märkten (1.243 m²)¹⁷ überdurchschnittliche Gesamtverkaufsfläche auf.

Das Planvorhaben weicht – den aktuellen Marktentwicklungen folgend - mit einer großzügigeren Ladengestaltung in Form von breiteren Gängen und niedrigeren Regalen eine etwas größere VKF auf. Dieser Aspekt spricht tendenziell für ein leichtes Absinken der Flächenproduktivität gegenüber dem Bundesdurchschnitt.



¹⁷ Vgl. Hahn Retail Estate Report 2019/2020.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben nach Ansiedlung eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.300 Euro/m² erreichen wird. **Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 Euro/m² VKF angenommen, welche leicht über der durchschnittlichen Flächenproduktivität des in Deutschland leistungsstärksten Lebensmittelvollsortimenters EDEKA liegt.**

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

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

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Lebensmittelmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	4.300	6,5 - 6,8
Drogeriewaren		~ 0,8
sonstige Sortimente		~ 0,8
REWE Gesamt*	4.500	8,1 - 8,5
Bäcker/Metzger		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3
Drogeriefachmarkt		
Gesamt NuG*	-	6,8 - 7,1
Gesamt Drogeriewaren*	-	~ 0,8
Gesamt Sonstige Sortimente*	-	~ 0,8
Gesamt*	-	8,4 - 8,8

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2019 und Hahn 2019; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,4 - 8,8 Mio. Euro prognostiziert. Rund 6,8 - 7,1 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,8 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen (teilweise nahversorgungsrelevanten) Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Entwurf

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Schermbeck 2008 werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Schermbeck 2008 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen und Vorgaben ein?

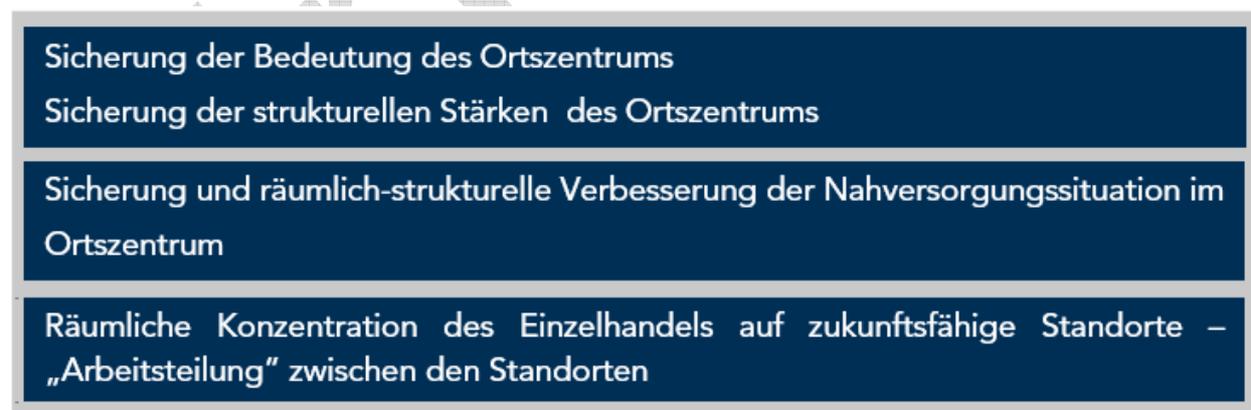
6.1 Einordnung in das EHK Schermbeck 2008

Das EHK Schermbeck definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in der Gemeinde Schermbeck. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine des EHK Schermbeck 2008 eingeordnet. Im September 2019 erfolgte durch Stadt + Handel bereits eine „Einordnung einer avisierten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schermbeck - Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Erler Straße/Mittelstraße“. Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen der durchgeführten Einordnung.

Übergeordnete Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck:

Das EHK Schermbeck 2008 definiert folgende übergeordnete Leitlinien zur räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung:

Abbildung 5: Übergeordnete Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck



Quelle: EHK Schermbeck 2008, S. 78.

In Bezug auf das Planvorhaben ist folgendes festzuhalten:

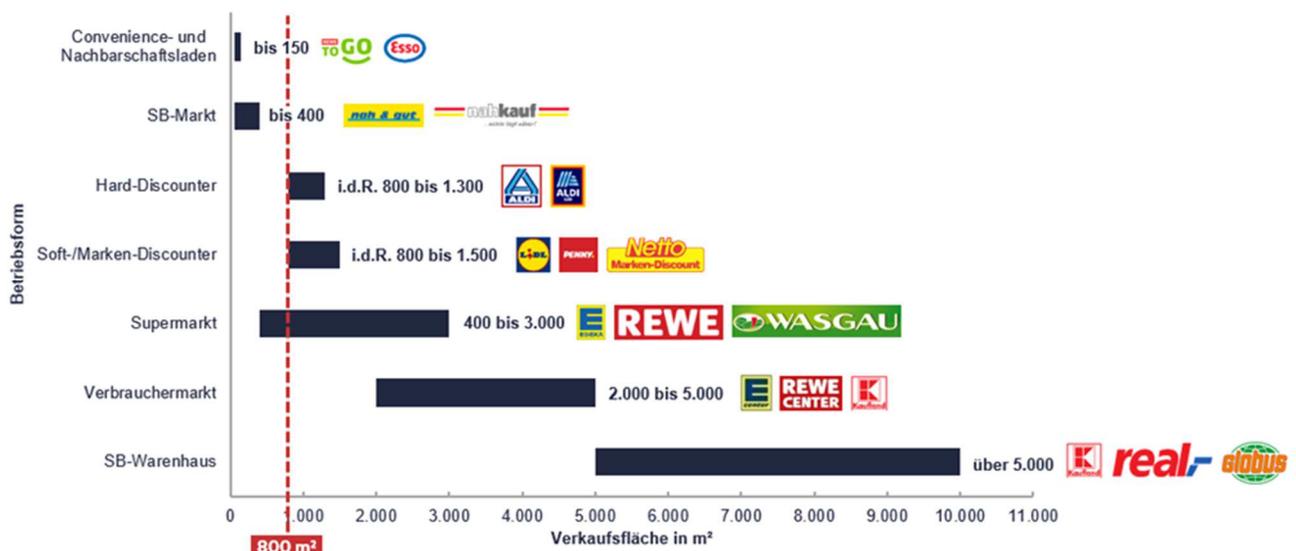
- Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Schermbeck 2008 innerhalb des abgegrenzten ZVB Ortszentrum Schermbeck – und dort innerhalb der ausgewiesenen Hauptgeschäftsfläche – verortet.

- Dem ZVB Ortszentrum wird als einziger zentraler Versorgungsbereich in Schermbeck konzeptionell eine Versorgungsfunktion im kurzfristigen sowie ergänzend im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich für die gesamte Gemeinde zugesprochen (vgl. EHK Schermbeck 2008, S. 88f).
- Der ZVB Ortszentrum Schermbeck stellt einen Positivraum für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dar (vgl. EHK Schermbeck 2008, S. 104f).
- Mit dem ehemaligen EDEKA-Markt (Vorhabenstandort) hat das Ortszentrum einen bedeutenden, jedoch hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung und Parkraumverfügbarkeit nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Lebensmittelmarkt verloren (vgl. EHK Schermbeck 2008, S. 84).
- Das Planvorhaben entspricht dem Ziel der „Sicherung der Bedeutung sowie der Sicherung der strukturellen Stärken des Ortszentrums“ und dem Ziel der „Sicherung und räumlich-strukturellen Verbesserung der Nahversorgungssituation im Ortszentrum“. Darüber hinaus erfolgt durch das Planvorhaben eine Attraktivierung und Angebotsstärkung des ZVB.
 - Der Vorhabenstandort wird als Entwicklungsbereich der obersten Prioritätsstufe für Neuansiedlung/Verlagerungen eines oder mehrerer Einzelhandelsbetriebe definiert. Eine Entwicklung des Standortes ist laut EHK Schermbeck 2008 „für die Entwicklung des Ortszentrums von sehr hoher Bedeutung“ (EHK Schermbeck 2008) und wird demnach vorrangig empfohlen: „Zur Stärkung dieses Bereiches (nordwestlicher zentraler Versorgungsbereich) ist eine Verlagerung/Neuansiedlung eines oder mehrerer Lebensmittelanbieter besonders sinnvoll“ (EHK Schermbeck 2008, S. 84).
 - Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben als Nahversorger Kundenfrequenzen generieren wird, die aufgrund der mit den anderen Betrieben im Standortumfeld (u.a. Norma, Rossmann, NKD) entstehenden Kopplungsbeziehungen zu einer gesteigerten Frequentierung des ZVB insgesamt und folglich zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes beitragen werden.
 - Das Planvorhaben sichert aufgrund einer marktadäquaten Aufstellung langfristig die wohnortnahe Nahversorgungsfunktion des ZVB Ortszentrums Schermbeck.
- Zur Stärkung bzw. zur zukunftsfähigen Positionierung des ZVB Ortszentrums Schermbeck wird gemäß EHK Schermbeck 2008 eine Stärkung des Lebensmitteleinzelhandels im nordwestlichen Bereich des Ortszentrums (= Vorhabenstandort) – vorbehaltlich der städtebaulichen Verträglichkeit – u.a. durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer zukunftsfähigen Marktgröße von bis 1.500 m² VKF empfohlen (vgl. EHK Schermbeck 2008, S. 84).
 - Die für die Einordnung des Planvorhabens relevante kommunalplanerische Grundlage, das Einzelhandelskonzept von Schermbeck, stammt aus dem Jahr 2008. Die dem Einzelhandelskonzept zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung stammen entsprechend auch aus dem Jahr 2008.

STADT+HANDEL

- Der Lebensmitteleinzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Die bereits seit Längerem zu beobachtenden Entwicklungstrends u.a. zu größeren Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte haben sich den vergangenen Jahren – auch zwischen 2008 und 2019 – weiter fortgesetzt.
- Im Bereich der Lebensmittelsupermärkte sind u.a. als Reaktion auf veränderte Verbrauchernachfragen sowie aufgrund von Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z.B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen) deutliche betriebliche Umstrukturierungen erkennbar. Diese zeigen sich insbesondere in einer differierenden Sortimentsausrichtung (Frischesegment, Auswahl an Eigenmarken, Convenience Ausrichtung, Gastronomie) und einer attraktiven, meist großzügigeren Ladengestaltung, welche auch mit einer wachsenden Verkaufsflächengröße je Betriebseinheit einhergeht.
- Die avisierte Verkaufsflächendimensionierung des Lebensmittelvollsortimenters von 1.900 m² GVKF entspricht den aktuellen Markt- und Nachfrageerfordernissen (siehe nachstehende Abbildung). Es handelt sich um eine übliche VKF-Dimensionierung für einen Lebensmittelvollsortimenter.

Abbildung 6: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: ILG Gruppe 2019 (leicht modifiziert und ergänzt)

- Insofern steht unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.900 m² der Intention des EHK Schermbeck 2008 zur Etablierung einer „zukunftsfähigen Marktgröße“ (sofern städtebauliche verträglich) nicht entgegen.

Das Planvorhaben entspricht den übergeordneten Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck gemäß EHK Schermbeck 2008.

Handlungsempfehlungen für den ZVB Ortszentrum Schermbeck (Haupt- und Nebenlage):

Folgende Empfehlungen für den ZVB Ortszentrum Schermbeck sind für das Planvorhaben von Relevanz:

- *„Den nordwestlichen Bereich des Ortszentrums gilt es darüber hinaus hinsichtlich der dort ansässigen Lebensmittelversorger gezielt durch eine Umstrukturierung zu stärken, um die bipolare Ausrichtung des Ortszentrums auch zukünftig beizubehalten und der perspektivisch rückläufigen Bedeutung dieses Teilbereichs entgegenzuwirken“ (EHK Schermbeck 2008, S. 89).*

In Bezug auf das Planvorhaben ist Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben ist als wichtiger Ankerbetrieb und Frequenzbringer für den ZVB Ortszentrum Schermbeck zu bewerten und trägt folglich zur Stärkung des nordwestlichen Bereiches sowie des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes bei.
- Das Planvorhaben wirkt – insbesondere auch vor dem Hintergrund der Betriebsaufgabe des EDEKA-Marktes – dem Bedeutungsrückgang des nordwestlichen Bereiches im ZVB entgegen und trägt zur Sicherung und Stärkung der bipolaren Struktur im Ortszentrum Schermbeck bei, sofern keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind (s. hierzu Kapitel 6.2 und 6.3).

Das Planvorhaben entspricht den Handlungsempfehlungen für den ZVB Ortszentrum Schermbeck gemäß EHK Schermbeck 2008.

Ansiedlungsleitsätze:

Die im EHK Schermbeck 2008 enthaltenen Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das Zulässigkeitsentscheidungen über Einzelhandelsvorhaben und die damit in Zusammenhang stehenden bauleitplanerischen Abwägungen transparent und nachvollziehbar vorbereitet. Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert.

Folgende Steuerungsleitsätze sind für das Planvorhaben von Relevanz:

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig im Ortszentrum und im Ortskern Gahlen

- *„Auf Grund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im Ortszentrum haben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur im Ortszentrum selbst angesiedelt werden.*
- *Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist die bipolare Struktur der Lebensmittelanbieter in den beiden Endbereichen der Mittelstraße von großer Bedeutung für die Funktion des Ortszentrums als Ganzem. Bei der zukünftigen Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten*

Einzelhandelsbetrieben sollte die bipolare Struktur erhalten oder weiterentwickelt werden“
(EHK Schermbeck 2008, S. 104f).

In Bezug auf das Planvorhaben ist Folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist innerhalb des gemäß EHK Schermbeck 2008 ausgewiesenen ZVB Ortszentrum Schermbeck verortet.
- Der Vorhabenstandort wird als Entwicklungsbereich der obersten Prioritätsstufe für Neuansiedlung/Verlagerungen eines oder mehrerer Einzelhandelsbetriebe definiert. Eine Entwicklung des Standortes ist laut EHK Schermbeck 2008 „für die Entwicklung des Ortszentrums von sehr hoher Bedeutung“ (EHK Schermbeck 2008, S. 79) und wird demnach bevorzugt empfohlen.
- Das Planvorhaben wirkt dem Bedeutungsrückgang des nordwestlichen Bereiches im ZVB entgegen und trägt zur Sicherung und Stärkung der bipolaren Struktur im Ortszentrum Schermbeck (sofern städtebaulich verträglich) bei.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Ansiedlungsleitsatz II gemäß EHK Schermbeck 2008.

Das Planvorhaben entspricht nach fachlichem Dafürhalten den Zielen und Grundsätzen des EHK Schermbeck 2008.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

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

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

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

Entwurf

Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Schermbeck	OZ Schermbeck*	11,1	2,1 - 2,2	19 - 20	11,6	2,1 - 2,2	~ 19
	sonstige Lagen	12,8	1,2 - 1,3	9 - 10	13,4	1,2 - 1,3	~ 9
Dorsten	HZ Innenstadt	28,2	~ 0,6	~ 2	28,7	~ 0,6	~ 2
	NZ Holsterhausen	18,1	~ 0,6	3 - 4	18,3	~ 0,6	3 - 4
	NVZ Rhade	9,1	~ 0,2	~ 2	9,2	~ 0,2	~ 2
	sonstige Lagen	13,4	0,4 - 0,5	~ 3	13,6	0,4 - 0,5	~ 3
Wesel	sonstige Lagen	22,6	~ 0,3	~ 1	23,0	~ 0,3	~ 1
Raesfeld	ZVB OZ Raesfeld	13,8	~ 0,2	~ 1	14,4	~ 0,2	~ 1
	sonstige Lagen	4,4	~ 0,3	~ 6	4,6	~ 0,3	~ 6
Hünxe	sonstige Lagen	< 5,8	**	**	< 6,0	**	**
Zwischensummen***		139,1	6,1 - 6,4	-	142,7	6,1 - 6,4	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,7					
Gesamt***		139,1	6,8 - 7,1	-	142,7	6,8 - 7,1	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2019, EHI 2019, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Planvorhaben;

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6,8 - 7,1 Mio. Euro, davon rd. 6,1 - 6,4 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren dar.

Drogeriewaren

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Schermbbeck	OZ Schermbeck*	3,7	~ 0,4	11 - 12	3,9	~ 0,4	~ 11
	sonstige Lagen	1,1	~ 0,1	10 - 11	1,1	~ 0,1	~ 10
Dorsten	HZ Innenstadt	12,7	**	**	12,9	**	**
	NZ Holsterhausen	4,0	**	**	4,0	**	**
	NVZ Rhade	1,1	**	**	1,1	**	**
	sonstige Lagen	1,3	**	**	1,3	**	**
Wesel	sonstige Lagen	2,9	**	**	3,0	**	**
Raesfeld	ZVB OZ Raesfeld	1,2	**	**	1,2	**	**
	sonstige Lagen	0,3	**	**	0,3	**	**
Hünxe	sonstige Lagen	0,5	**	**	0,5	**	**
Zwischensummen***		28,8	0,7 - 0,8	-	29,5	0,7 - 0,8	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,1					
Gesamt***		28,8	0,8 - 0,9	-	29,5	0,8 - 0,9	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2019, EHI 2019, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Planvorhaben;

** empirisch nicht mehr valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro, davon rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen

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

Schermbek

Zur Einordnung der städtebaulichen Umsatzumverteilungen auf die Einzelhandelslagen in Schermbek sind folgende Rahmenbedingungen von Relevanz:

- Die Zentralität in Schermbek beträgt derzeit rd. 80 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, das heißt die Kaufkraft kann derzeit nicht gänzlich von den vorhandenen Angebotsstrukturen gebunden werden. Insbesondere im vollsortimentierten Bereich ist von Kaufkraftabflüssen auszugehen, da mit derzeit nur einem REWE-Markt lediglich ein begrenztes vollsortimentiertes Angebot bereitgehalten wird (s. Kapitel 4.3).
- In Schermbek leben 13.672 Einwohner (Stand 31.12.2017) mit einer Kaufkraft von 35,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Aus Sicht von Stadt + Handel und auf Basis von Untersuchungen in vergleichbaren Gemeinden deutet dies darauf hin, dass grundsätzlich ein ausreichendes Potenzial für den Betrieb von zwei marktgängigen Lebensmittelvollsortimentern und den bestehenden Lebensmitteldiscountern (Aldi Süd, Netto, Norma) in Schermbek gegeben ist. Eine abschließende Aussage hinsichtlich dieser Potenziale lässt sich jedoch erst im Zuge einer tiefergehenden Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse treffen.

Auswirkungen auf den ZVB OZ Schermbek

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 2,1 - 2,2 Mio. Euro bzw. rd. 19 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 11 % aus.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden die Umsatzumverteilungen insbesondere den im südlichen Pol des Ortszentrums verorteten REWE-Markt sowie den nördlich des Vorhabenstandortes liegenden Norma-Markt tangieren.

Der REWE-Markt stellt derzeit den einzigen Lebensmittelvollsortimenter in Schermbek dar und ist bereits am Markt etabliert. Des Weiteren verfügt er über eine gute Verkehrsanbindung und profitiert von Kopplungsbeziehungen mit den weiteren im ZVB (bzw. süd-westlich des ZVB (Netto)) angesiedelten Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen. Angesichts dessen und der derzeit in Schermbek vorherrschenden unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass der REWE-Markt derzeit eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers REWE liegt. Vor diesem Hintergrund sind die monetär wie prozentual als hoch zu bezeichnenden

einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen, welche vom Planvorhaben ausgehen, in gewissen Teilen zu relativieren. Anhand der derzeitigen Zentralität von 80 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird aber deutlich, dass der REWE-Markt obschon seiner überdurchschnittlichen Flächenleistung derzeit nicht in der Lage ist die Kaufkraft in Schermbeck zu binden und deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen sind. Mit einer Realisierung des Planvorhabens könnte sowohl quantitativ wie auch qualitativ das vollsortimentierte Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel optimiert werden, wodurch zu gewissen Teilen Kaufkraft innerhalb der Gemeinde zurückgebunden werden kann. Nach Vorhabenrealisierung beträgt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Schermbeck nach Berechnungen von Stadt + Handel perspektivisch rd. 90; es kommt dementsprechend weiterhin zu leichten Kaufkraftabflüssen aus dem Gemeindegebiet. Mit einer Vorhabenrealisierung in der angedachten Verkaufsflächenausprägung käme es jedoch zu einem deutlichen Verkaufsflächenübergewicht im nördlichen Pol des ZVB OZ Schermbeck womit aus fachgutachterlicher Sicht in Zusammenführung der Argumente vorhabeninduzierte Auswirkungen (Marktaufgabe oder -umstrukturierung) für den REWE-Markt nicht gänzlich auszuschließen sind. Ein mögliches Wegbrechen des südlichen Pols des bipolar ausgerichteten ZVB OZ Schermbeck steht den Handlungsempfehlungen des EHK Schermbeck 2008 entgegen (s. Kapitel 6.1) und hätte eine Schädigung der Funktionsfähigkeit des ZVB in seiner heutigen Ausprägung zur Folge.

Der nördlich des Planvorhabens gelegene Norma-Markt ist ebenfalls bereits am Markt etabliert, verfügt über eine gute Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV) und profitiert aktuell von Kopplungsbeziehungen mit den weiteren im ZVB (insbesondere ROSSMANN) angesiedelten Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen. Des Weiteren ist der NORMA der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter im Norden des ZVB OZ Schermbeck und stellt für die nördlich der Freudenberger Straße gelegenen Siedlungsbereiche (nördliches Kerngemeindegebiet) den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter dar. Perspektivisch wird der Lebensmitteldiscounter zudem von den Kopplungsbeziehungen mit dem Planvorhaben (Kombinationsstandort – nur 50 m Entfernung) profitieren. Zu beachten ist auch, dass der NORMA als Lebensmitteldiscounter einen vom Planvorhaben differenten Betriebstyp darstellt. Auch wenn der NORMA eine nicht mehr den aktuellen Marktkonzepten entsprechende Verkaufsflächenausstattung aufweist, ist angesichts der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Schermbeck im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie der genannten Standortvorteile davon auszugehen, dass der Norma-Markt derzeit eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Nach Berechnungen von Stadt + Handel wird der NORMA auch nach den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen eine Flächenproduktivität aufweisen, welche im Bereich der bundesdurchschnittlichen Flächenleistung liegen wird. Vor diesem Hintergrund sind die prozentual und monetär als hoch zu bezeichnenden vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen zu relativieren. Aus fachgutachterlicher Sicht sind keine negativen Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung für den NORMA zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren werden die Umsatzumverteilungen insbesondere den Rossmann-Drogeriefachmarkt sowie den REWE-Markt tangieren.

Bei dem Rossmann handelt es sich derzeit um den einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortiment Drogeriewaren in Schermbeck. Dieser ist bereits am Markt etabliert und weist eine aktuellen Ansprüchen genügende Verkaufsflächenausstattung auf. Angesichts der prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (Marktaufgabe oder -umstrukturierung) nicht zu erwarten.

Der REWE ist wie erwähnt bereits am Markt etabliert (s. oben) und führt das Sortiment Drogeriewaren lediglich im Randsortiment. So macht bei diesem das Sortiment Drogeriewaren nur rd. 10 % des Gesamtumsatzes aus. Die hohen prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren sind daher zu relativieren, wenngleich diese additiv zu den Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hinzukommen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB OZ Schermbeck** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten **sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht gänzlich auszuschließen und im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.** In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Lebensmittelmärkte (hier: REWE) das Sortiment Drogeriewaren im Randsortiment führen, wodurch die Umsatzumverteilungen intensiviert werden.

Es wird daher eine Verkaufsflächenreduktion des projektierten Lebensmittelvollsortimenters empfohlen um eine Schädigung des südlichen Pols des ZVB OZ Schermbeck auszuschließen (s. Kapitel 6.4).

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Schermbeck (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro bzw. rd. 9 % induziert. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 10 % aus.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf die beiden Discounter ALDI Süd und Netto.

Der ALDI Süd ist bereits am Markt etabliert und weist eine marktgerechte Verkaufsflächenausstattung auf. Ergänzend besteht über die Dorstener Straße grundsätzlich eine gute Verkehrsanbindung und am Standort bestehen gewisse Kopplungsvorteile (Baumarkt). Angesichts dessen werden die prozentualen Umsatzumverteilungen keine vorhabenbedingten Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung induzieren.

Der Netto-Markt weist perspektivisch (s. Kapitel 4.3) ebenfalls eine für den Anbieter marktgerechte Verkaufsflächenausstattung auf und ist bereits heute am Markt etabliert. Ferner verfügt er über eine

gute Verkehrsanbindung. Er weist zudem ein weitestgehend differentes Kerneinzugsgebiet zum Planvorhaben auf. Angesichts dessen werden die prozentualen Umsatzumverteilungen keine vorhabenbedingten Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung induzieren.

Im Sortiment Drogeriewaren verteilen sich die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen ebenfalls auf die Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und Netto. In Bezug auf die Lebensmitteldiscounter sind die vergleichsweise moderaten Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren angesichts der geringen monetären Auswirkungen pro Betrieb zu relativieren. So macht das Sortiment Drogeriewaren bei diesen rd. 10 % des Gesamtumsatzes aus, wodurch mit verträglichen Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz für alle betroffenen Märkte auszugehen ist.

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

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

Dorsten

Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt

Für die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Innenstadt ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzverteilung i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 2 %. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB HZ Innenstadt aus, wodurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf die im ZVB HZ Innenstadt verorteten Verbrauchermärkte Kaufland und REWE-Center. Beide Märkte profitieren von Kopplungseffekten innerhalb des ZVB und sind bereits am Markt etabliert. Angesichts der prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabeninduzierte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen auszuschließen.

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

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

Auswirkungen auf den ZVB NZ Holsterhausen

Für die Bestandsstrukturen im ZVB NZ Holsterhausen ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzverteilung i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 %. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB NZ Holsterhausen aus, wodurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf den EDEKA-Markt sowie auf die beiden im ZVB verorteten Lebensmitteldiscounter Netto und ALDI Nord.

Der EDEKA-Markt ist in einer integrierten Lage verortet, verfügt über eine hohe Mantelbevölkerung und ist bereits am Markt etabliert. Ferner weist er angesichts der vorhandenen Raum-Zeit-Distanz zum Planvorhaben ein differentes Einzugsgebiet auf. Angesichts der als moderat zu bezeichnenden prozentualen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung nicht zu erwarten.

Die beiden Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord, Netto) sind bereits am Markt etabliert, weisen eine verkehrsgünstige Lage sowie einen zum Planvorhaben differenten Betriebstyp auf. Ferner profitieren sie von Kopplungseffekten innerhalb des ZVB. Angesichts der prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (Marktaufgabe oder -umstrukturierung) nicht zu erwarten.

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

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

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Rhade

Für die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Rhade ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 %. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB NVZ Rhade aus, wodurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf den zum Planvorhaben betriebstypengleichen EDEKA-Markt sowie auf den hier verorteten ALDI Nord. Beide Märkte weisen aufgrund der vorhandenen Raum-Zeit-Distanzen zum Planvorhaben differente Einzugsgebiete auf. Angesichts der prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabeninduzierte Auswirkungen (Marktaufgabe oder -umstrukturierung) nicht zu erwarten.

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

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

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

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Dorsten, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 3 %. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus, wodurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die Umsatzumverteilungen auf mehrere strukturprägende Lebensmittelanbieter, wodurch sich einzelbetrieblich lediglich geringe bis moderate Umsatzumverteilungen ergeben. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

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

Wesel

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

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Wesel, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus, wodurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die Umsatzumverteilungen insbesondere auf das real SB-Warenhaus. Dieses ist bereits am Markt etabliert und verfügt aufgrund seines umfassenden Angebots über ein weitreichendes Einzugsgebiet. Angesichts der prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (Marktaufgabe oder -umstrukturierung) nicht zu erwarten.

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

Raesfeld

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB OZ Raesfeld

Für die Bestandsstrukturen im (faktischen) ZVB OZ Raesfeld ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den (faktischen) ZVB OZ Raesfeld aus, wodurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf die zum Planvorhaben betriebstypengleichen Lebensmittelmärkte (K+K,

REWE) sowie den im ZVB verorteten Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord). Diese weisen aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandorte differente Einzugsgebiete auf. Die monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verteilen sich zudem auf mehrere verschiedene strukturprägende Lebensmittelanbieter, wodurch keine vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB OZ Raesfeld** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

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

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Raesfeld, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 6 %. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus, wodurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die Umsatzumverteilungen insbesondere auf den im Gemeindeteil Erle verorteten EDEKA-Markt. Dieser ist in einer integrierten Lage verortet, dient der Versorgung des Gemeindeteils und weist somit ein differentes Einzugsgebiet zum Planvorhaben auf. Angesichts der als moderat zu bezeichnenden prozentualen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (Marktaufgabe oder -umstrukturierung) nicht zu erwarten.

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

Hünxe

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hünxe, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von unter 4 %. Im Sortiment Drogeriewaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus, wodurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel betreffen die Umsatzumverteilungen insbesondere den im Ortsteil Drevenack verorteten EDEKA-Markt. Dieser ist in einer integrierten Lage verortet, dient der Versorgung des Ortsteils und weist ein weitestgehend differentes Einzugsgebiet zum Planvorhaben auf. Angesichts der als moderat bis gering zu bezeichnenden prozentualen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (Marktaufgabe oder -umstrukturierung) nicht zu erwarten.

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

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2023 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der

Kaufkraft) in Höhe von rd. 4,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie von rd. 0,6 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbe- reiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten.

6.4 Ableitung einer angemessenen Dimensionierung des projektierten Drogerie- fachmarktes

Aufgrund der in Kapitel 6.2 nachgewiesenen vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen und der da- raus entstehenden nicht auszuschließenden städtebaulich negativen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im ZVB OZ Schermbeck, wird im Folgenden eine aus fachgutachterlicher Sicht angemessene und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächendimensionie- rung des projektierten Lebensmittelvollsortimenters abgeleitet.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Aus- wirkungen des Planvorhabens sowie die ermittelten rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale eine Verkaufsflächenreduktion des projektierten Lebensmittelvollsortimenters auf 1.500 m² GVKF (inkl. Bä- ckerei) empfohlen.

Diese Empfehlung begründet sich zum einen darauf, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² (inkl. Bäcker) kein relevantes Verkaufsflächenübergewicht zu dem südlichen Pol des ZVB OZ Scher- mbeck entsteht sowie die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf ein Maß gesenkt werden, die vorhabenbedingte Auswirkungen (Marktaufgabe oder -umstrukturierung) auf den REWE-Markt unter Beachtung der in Kapitel 6.3 aufgeführten wettbewerblichen Rahmenbedingungen aus fachgutachter- licher Sicht nicht erwarten lassen. Die Verträglichkeit einer größeren Verkaufsflächendimensionierung ist aus Sicht von Stadt + Handel dennoch nicht auszuschließen. Hierfür bedarf es jedoch einer detail- lierten Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse um entsprechende Verkaufsflächenpotenziale im vollsortimentierten Segment aufzuzeigen. Das gewählte Vorgehen einer empfohlenen Verkaufsflä- chenreduktion im genannten Maße entspricht folglich der gebotenen Sorgfaltspflicht und würdigt die potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens im Sinne des gewählten Worst Case-Ansatzes.

Durch die empfohlene Reduktion wird für das Planvorhaben mit 1.500 m² GVKF (inkl. Bäckerei) ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,7 - 7,0 Mio. Euro („minus“ 1,7 - 1,8 Mio. Euro) prognostiziert. Davon werden rd. 5,4 - 5,6 Mio. Euro („minus“ rd. 1,4 Mio. Euro) auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Reduktion der GVKF des projektierten Lebensmittelvollsortimenters dar.

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach VKF-Reduktion

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Schermbbeck	OZ Schermbbeck*	11,1	1,7 - 1,8	15 - 16	11,6	1,7 - 1,8	~ 15
	sonstige Lagen	12,8	~ 1,0	~ 8	13,4	~ 1,0	7 - 8
Dorsten	HZ Innenstadt	28,2	~ 0,5	~ 2	28,7	~ 0,5	~ 2
	NZ Holsterhausen	18,1	~ 0,5	~ 3	18,3	~ 0,5	~ 3
	NVZ Rhade	9,1	0,1 - 0,2	~ 2	9,2	0,1 - 0,2	~ 2
	sonstige Lagen	13,4	~ 0,4	~ 3	13,6	~ 0,4	~ 3
Wesel	sonstige Lagen	22,6	~ 0,2	~ 1	23,0	~ 0,2	~ 1
Raesfeld	ZVB OZ Raesfeld	13,8	0,1 - 0,2	~ 1	14,4	0,1 - 0,2	~ 1
	sonstige Lagen	4,4	~ 0,2	~ 5	4,6	~ 0,2	4 - 5
Hünxe	sonstige Lagen	< 5,8	**	**	< 6,0	**	**
Zwischensummen***		139,1	4,9 - 5,1	-	142,7	4,9 - 5,1	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		0,5 - 0,6					
Gesamt***		139,1	5,4 - 5,6	-	142,7	5,4 - 5,6	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2019, EHI 2019, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Planvorhaben;

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach der VKF-Reduktion lässt sich folgendes festhalten:

- Die prozentuale Umsatzumverteilung für den ZVB OZ Schermbbeck beträgt nach der VKF-Reduktion rd. 15 %. Die Umsatzumverteilungen sind insbesondere im Kontext der Wettbewerbsfähigkeit des primär betroffenen REWE-Marktes zu sehen. Wie bereits in Kapitel 6.3 dargestellt profitiert der REWE-Markt von seiner Lage und davon, derzeit der einzige Lebensmittelvollsortimenter innerhalb der Gemeinde zu sein, sodass davon auszugehen ist, dass dieser eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufweist. Nach Berechnung von Stadt + Handel wird dieser auch nach den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen (nach Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens) eine Flächenproduktivität aufweisen, die im

Bereich des Bundesdurchschnitts des Betreibers REWE liegt. Es ist davon auszugehen, dass so ein wirtschaftlicher Betrieb des REWE-Marktes gesichert ist. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgabe oder -umstrukturierung sind folglich nicht zu erwarten.

- Durch die Verkaufsflächenreduktion wird die Attraktivität des Planvorhabens gegenüber dem südlichen Pol des ZVB OZ Schermbeck leicht gemindert, sodass kein zu starkes Übergewicht im nordwestlichen Bereich des ZVB entsteht.
- In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist festzuhalten, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere des ZVB OZ Schermbeck) und/oder Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.

Im Sortiment Drogeriewaren kommt es ferner ebenfalls zu einer leichten Reduktion der bereits als städtebaulich verträglich zu bezeichnenden vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen.

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

6.5 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

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

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Gemäß dem derzeit gültigen Regionalplan Düsseldorf (GEP 99) – Teilabschnitt L 4306 Dorsten – ist der Vorhabenstandort innerhalb eines ASB verortet.
- Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019 (Großflächiger Einzelhandel).

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

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

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der*

Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß „Schermecker Liste“ als nahversorgungsrelevant eingeteilt. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt;
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Schermbeck 2008 innerhalb der Abgrenzungen des ZVB OZ Schermbeck;
- Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 (Großflächiger Einzelhandel).

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

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

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3 und 6.4 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.
- Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019 (Großflächiger Einzelhandel).

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2019.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Schermbeck ist innerhalb des ZVB Ortszentrum die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich Erler Straße/Mittelstraße geplant. Zudem ist die Ansiedlung eines Bäckers als Konzessionär innerhalb des Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen.

Für das Planvorhaben (Lebensmittelvollsortimeter) steht derzeit noch kein Betreiber fest. Im Sinne des gewählten und gerichtlich geforderten Worst Case-Ansatzes wurde für das Planvorhaben von einer Ansiedlung des in Deutschland leistungsstärksten Lebensmittelvollsortimenters EDEKA ausgegangen (s. Kapitel 5.2).

Verträgliche Konzeptionierung des Planvorhabens

- Aufgrund der festzustellenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird das Planvorhaben in seiner ursprünglich geprüften Dimensionierung als städtebaulich nicht verträglich bewertet.
- Die Verträglichkeit einer größeren Verkaufsflächendimensionierung ist aus Sicht von Stadt + Handel dennoch nicht auszuschließen. Hierfür bedarf es jedoch einer detaillierten Tragfähigkeits- und Potenzialanalyse um entsprechende Verkaufsflächenpotenziale im vollsortimentierten Segment aufzuzeigen.

In der Zusammenschau der untersuchten Aspekte wird folgende Empfehlung getroffen:

- **Reduktion der Gesamtverkaufsfläche der Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters auf 1.480 m² GVKF (zzgl. Bäckerei mit 20 m² GVKF zzgl. Café Bereich);**

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs (OZ Schermbeck) verortet.
- Von dem Planvorhaben gehen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den betreffenden ZVB Ortszentrum Schermbeck aus (s. Kapitel 6.3 und 6.4). Insbesondere ist eine Schädigung des südlichen Pols des ZVB auszuschließen. Demnach werden die übergeordneten Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung und die Ansiedlungsleitsätze des EHK Schermbeck 2008 erfüllt.
- Für die Weiterentwicklung des ZVB OZ Schermbeck wird zudem die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 m² GVKF empfohlen. Das reduzierte Planvorhaben entspricht dieser Empfehlung (s. Kapitel 6.1).

- Das Planvorhaben entspricht folglich den Planungszielen und Handlungsempfehlungen für das OZ Schermbeck gemäß EHK Schermbeck 2008.

Das Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktion auf 1.500 m² GVKF (inkl. Bäckerei) – aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zu den Ausführungen des EHK Schermbeck 2008.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten sind ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.3 und 6.4).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben – unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktion auf 1.500 m² GVKF (inkl. Bäckerei) – nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Gemäß dem derzeit gültigen Regionalplan Düsseldorf (GEP 99) – Teilabschnitt L 4306 Dorsten – ist der Vorhabenstandort innerhalb eines ASB verortet. **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt;**
- **6.5-2. Ziel:** Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß „Schermbecker Liste“ als nahversorgungsrelevant eingeordnet und der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Schermbeck 2008 innerhalb des ZVB OZ Schermbeck. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt;**
- **6.5-3. Ziel:** Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt;**

Das Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktion auf 1.500 m² (inkl. Bäckerei) – kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen (6.5-1 bis 6.5-3).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	7
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Schermbeck in der Region _____	10
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	12
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	29
Abbildung 5:	Übergeordnete Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Schermbeck _	34
Abbildung 6:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten _____	36

Entwurf

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im _____ Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante _____ Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	15
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Drogeriewaren im Untersuchungsraum _____ (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; _____ siehe Kapitel Methodik) _____	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum __	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB OZ Schermbeck _____	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB HZ Innenstadt Dorsten _____	21
Tabelle 7:	Steckbrief NZ Holsterhausen Dorsten _____	22
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB NVZ Rhade Dorsten _____	23
Tabelle 9:	Steckbrief faktischer ZVB OZ Raesfeld _____	24
Tabelle 10:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____	32
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel _____	40
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren _____	41
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel nach VKF-Reduktion _____	50

Literatur und sonstige Quellen

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

Bezirksregierung Düsseldorf (2000): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Abschnitt L 4306 Dorsten, Düsseldorf.

EHI (2019): EHI handelsdaten aktuell 2019, Köln.

Hahn Gruppe (2019): Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.

IfH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Planquadrat Dortmund (2012): Einzelhandel in Wesel, Dortmund/Wesel.

Stadt Dorsten (2017): Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten, Dorsten.

Stadt + Handel (2008): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck, Dortmund.

Sonstige Quellen

IT.NRW, www.it.nrw.de

GfK 2019

Entwurf