

Gutachterliche Bewertung

zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen im
Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum

Stellungnahme im Auftrag der Stadt Bochum

Endbericht – Teil A

– Aktualisierte Fassung –

Szymon Smolana
Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

Dezember 2014 / Februar 2015

Inhalt

1	Ausgangssituation	4
2	Methodik und Vorgehensweise	6
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens	10
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	15
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes.	15
4.2	Angebotssituation im Untersuchungsraum	18
4.3	Kaufkraft im Untersuchungsbereich	23
4.4	Zentralitäten im Untersuchungsraum	25
4.5	Zielzentralitäten	26
5	Städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	29
5.1	Auswirkungen auf den Untersuchungsraum	29
5.2	Mikroräumliche Auswirkungen innerhalb des STZ Weitmar-Mark	31
6	Kompatibilität mit übergeordneten Planungen.....	34
6.1	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels	35
6.2	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012	37
6.3	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche	38
7	Fazit	40
	Verzeichnisse	42

1 Ausgangssituation

Am Standort Karl-Friedrich-Straße 104a innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark in Bochum wird aktuell die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbausteine diskutiert. Nach derzeitig vorliegenden Planunterlagen des Projektträgers, der Fa. Edeka, handelt es sich um die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² sowie ergänzenden Einzelhandelsbausteinen mit einer angedachten Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.400 m² darunter ein nicht näher sortimentsmäßig spezifizierter Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m².

Um die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen einer derartigen Verkaufsflächenenerweiterung auf die Angebotsstrukturen in Bochum bewerten zu können, ist es notwendig, die absatzwirtschaftlichen/städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu bewerten sowie die Kompatibilität des Ansiedlungsvorhabens mit den übergeordneten Planungen zu prüfen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass mit solchen Ansiedlungsabsichten **Chancen** (zum Beispiel Stärkung und langfristige Sicherung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark) aber auch **Risiken** (zum Beispiel Umsatzverlagerungen aus zentralen Versorgungsbereichen heraus; Schwächung der verbrauchernahen Versorgung in anderen Teilen des Stadtgebietes) verbunden sein können, so dass im Rahmen einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bewertung des Vorhabens, die positiven wie negativen Implikationen einer solchen Entwicklung aufzeigt sowie insbesondere unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten bewertet werden müssen.

Im Vorfeld der gutachterlichen Beurteilung wurde auf Basis der vorhandenen Datengrundlagen¹ für das Gesamtvorhaben eine überschlägige Einschätzung hinsichtlich seiner möglichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer städtebaulichen Wirkungsanalyse von § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) geprüft. Diese überschlägige Bewertung für das Gesamtvorhaben kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund des teilweise quantitativ geringen Angebotsbestandes bzw. aufgrund der räumlichen Distanz zu anderen zentralen Versorgungsbereichen negative städtebauliche und strukturelle Auswirkungen für Standorte außerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark ausgeschlossen werden können. Im Sinne einer transparenten Darstellung² wird dennoch nachfolgend der vorhandene Verkaufsflächenbestand sowie die aktuelle Struktur im definierten Untersuchungsraum³ analysiert und das Gesamtvorhaben abschließend bewertet.

Dabei stehen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie ist der Standort des Vorhabens unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen? Wie stellt sich der räumliche Einzugs- bzw. Wirkungsbereich des Vorhabens dar?

¹ Datengrundlagen des Masterplan Einzelhandel Bochum in der Fortschreibung 2012, bestehende Datenerhebung durch das Büro Junker + Kruse

² Die Darstellung erfolgt methodisch gestützt auf der Basis einer städtebaulichen Wirkungsanalyse im Sinne von § 11 (3) BauNVO, jedoch erfolgt auf Grund der Vorabschätzung abschließend keine modell-theoretische Umsatzumverteilung auf Basis eines Gravitationsmodells für die zu untersuchenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen.

³ Der Untersuchungsraum wurde auf Basis vorhandener Datengrundlagen aus dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum (2012) in einem ersten Schritt für eine überschlägige Auswirkungsanalyse abgegrenzt. Eine Präzisierung und Definition des Untersuchungsraumes erfolgt in Kapitel 4.1.

- Wie sind die perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bochum hinsichtlich ihrer Bedeutung / Stabilität einzuordnen?
- Wie stellt sich die Wettbewerbssituation im näheren und weiteren Umfeld des Vorhabenstandorts dar?
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellt sich die aktuelle Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Erfüllt die derzeitige „Morphologie“ des Planvorhabens die Kriterien eines Einkaufszentrums: sowohl im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung als auch im Sinne des Masterplans Einzelhandel?
- Welche grundsätzlichen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit Realisierung des Planvorhabens verbunden?
- Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Steuerungsregeln des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum, des REHK östliches Ruhgebiet sowie den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der vorliegenden gutachterlichen Bewertung des Ansiedlungsvorhabens gilt es die städtebaulichen Auswirkungen im projektrelevanten Untersuchungsraum darzustellen und abschließend für das Gesamtvorhaben zu bewerten.

Der Aufbau des Gutachtens stellt sich dabei wie folgt dar:

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 die **Eingangsparameter** der gutachterlichen Bewertung dargelegt; dabei handelt es sich um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens. Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 4 die **Abgrenzung des Untersuchungsraumes** als potenziellem Einzugsbereich und die Darlegung der **angebotsseitigen** und **nachfrageseitigen Rahmen-daten** in diesem Raum.
- In Kapitel 5 findet eine Bewertung **möglicher städtebaulicher Auswirkungen** statt, um die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens auf den Untersuchungsraum als auch die mikroräumlichen städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark zu untersuchen. Sollte die Einschätzung in diesem Schritt zu dem Ergebnis kommen, dass das Ansiedlungsvorhaben in seiner avisierten Dimensionierung oder aufgrund einzelner Branchen unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht verträglich ist, erfolgt zudem eine Reduzierung der branchenspezifischen Verkaufsflächen auf ein maximal verträgliches Maß.
- Ausgehend von der unter städtebaulichen Gesichtspunkten verträglichen Dimensionierung wird in Kapitel 6 eine Überprüfung der **Vorhabenkompatibilität** mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des **LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel**, den Vor- und Maßgaben der Fortschreibung des **Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012** sowie den Steuerungsgrundsätzen des **Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche** (2. Fortschreibung) vorgenommen. Das abschließende Kapitel 7 fasst die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung zusammen.

Angebotsseitige Datenbasis und Erhebungssystematik

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der oben genannten Fragestellung auf die Erhebung des **untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandes** in den Branchen / Hauptwarengruppen **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Spielwaren / Hobbyartikel** sowie **Sport und Freizeit** in den perspektivisch betroffenen Bereichen der Stadt Bochum. Auf Basis von Bestandsdaten wurde durch das Büro Junker + Kruse eine aktualisierende Erhebung im Oktober 2014 durchgeführt. Im Rahmen dieser Erhebung erfolgte eine flächendeckende Begehung des untersuchungsrelevanten Teilraumes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte, die obige Hauptwarengruppen als Kernsortiment führen. Hierbei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) erhoben.

Tabelle 1: Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptwarengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe			
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	dazu zählen Feinkost, Fisch, Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u>	
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u>	
	Getränke	<u>Getränke</u>	inkl. Wein, Sekt, Spirituosen
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe			
Bekleidung	Bekleidung	<u>Bekleidung</u>	dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbeleidung, Hüte/Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	<u>Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle</u>	dazu zählen Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u>	inkl. Schuhpflegemittel, exkl. Sportschuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	<u>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</u>	
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen</u>	Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u>	inkl. Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u>	inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör
Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler-, Jagdartikel, Waffen</u>	
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u>	dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u>	inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer
	Sportartikel	<u>Sportartikel / -kleingeräte</u>	dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise,

Hauptwarengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
			Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springsseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Reitsportartikel	<u>Reitsportartikel</u>	inkl. Reitsportbekleidung und Reitsportstiefel
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung</u> / <u>Sportschuhe</u>	
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u>	dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)

Für das **untersuchungsrelevante Angebot**⁴ liegen somit differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe vor. Die räumliche Zuordnung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe basiert auf den Bewertungen und Festlegungen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bochum (Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012).

Folglich sind die untersuchungsrelevanten Angebote in der Stadt Bochum in dem

- **zentralen Versorgungsbereich** Nahversorgungszentrum Bärendorf,
- **zentralen Versorgungsbereich** Nahversorgungszentrum Stiepel,
- **zentralen Versorgungsbereich** Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte,
- **zentralen Versorgungsbereich** Stadtteilzentrum Weitmar-Mark sowie im
- **zentralen Versorgungsbereich** Stadtteilzentrum Brenschede

lokalisiert.

Darüber hinaus befinden sich weitere, jedoch meistens deutlich untergeordnete Anbieter mit untersuchungsrelevanten Angeboten in sonstigen städtebaulich integrierten wie nicht-integrierten Streulagen.

⁴ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis unter anderem auf Werte der IfH, Köln (ehemals BBE) zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert damit die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten beziehungsweise aktualisierten Bestandsdatenbasis.

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Lage des Vorhabenstandortes

Großräumig betrachtet befindet sich der Vorhabenstandort im Bochumer Stadtteil Weitmar-Mark im Osten des Stadtbezirks Südwest. Der Vorhabenstandort liegt auf dem Grundstück Karl-Friedrich-Straße 104a – 106, wo sich derzeit u. a. eine Gärtnerei befindet. Der Standort liegt in städtebaulich integrierter Lage auf der Südseite der Karl-Friedrich-Straße und ist überwiegend Bestandteil des im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Bochum (Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Weitmar-Mark“.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der für den Aufstellungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplan Nr. 965 „Karl-Friedrich Straße/ Bergwerksstraße“ über die im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum festgelegte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hinausgeht, jedoch der größte Teil des Vorhabenstandortes sich innerhalb der festgelegten Grenzen bewegt. Darüber hinaus ist gemäß dem Bebauungsplan eine deutliche Orientierung des Vorhabens zur Karl-Friedrich-Straße festzustellen. Dies vorausgesetzt kann somit eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Masterplans Einzelhandel gewährleistet werden. Eine Anpassung der Abgrenzung der Flurstücksgrenzen des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum ist bei einer Vorhabenrealisierung seitens der Stadt Bochum geplant.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Erschließung des Standorts kann über die Karl-Friedrich-Straße erfolgen. Das Umfeld des Standortes ist durch eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen geprägt, die sich bandförmig entlang der Kernachse Markstraße erstreckt. Aufgrund der zentralen Lage an dieser Hauptverkehrsstraße und innerhalb des Stadtteilzentrums ist der Standort nicht nur fußläufig aus den umliegenden Siedlungsbereichen sondern auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem PKW sehr gut zu erreichen. Die vorstehende Karte 1 veranschaulicht die Lage des Vorhabenstandortes.

Abbildung 1: Vorhabenstandort an der Karl-Friedrich-Straße 104a



Quelle: Eigene Aufnahmen

Einzelhandelsrelevante Kenndaten des Planvorhabens

Das Planvorhaben setzt sich aus zwei größeren Einzelhandelsbausteinen zusammen. Seitens des Projektentwicklers ist geplant an diesem Standort einen großflächigen Einzelhandelsbaustein mit verschiedenen Nutzungen und Einkaufsmöglichkeiten zu entwickeln. Kern des Planvorhabens soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sein. Darüber hinaus soll zudem ein Fachmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Für diesen Fachmarkt liegt jedoch noch keine genaue Projektbeschreibung vor, so dass von dem Projektentwickler nur mögliche potenzielle Nutzungsbausteine / Hauptwarengruppen für den Fachmarkt genannt werden konnten, die als Grundlage der Verträglichkeit des Vorhabens dienen (vgl. auch dazu Kapitel 2). Mögliche **Hauptwarengruppen**, die in dem **Fachmarkt** mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² angesiedelt werden sollen, sind nach Angaben des Projektentwicklers:

- Bekleidung
- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren / Hobbyartikel
- Sport und Freizeit

In Bezug auf diese Hauptwarengruppen ist zu beachten, dass die einzelnen Bausteine nicht vollständig additiv zu sehen sind, sondern mögliche Alternativbausteine für einen einzelnen Fachmarkt darstellen. Eine genaue betreiberscharfe sowie sortimentsspezifische Gesamtverkaufsfläche ist für den Fachmarkt nicht vorhanden. Da die folgende Analyse (u. a. Ermittlung des Einzugsgebietes) jedoch eine gewisse Vorab-Eingrenzung der Vorhabendimensionierung erfordert, wurde

von einer maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsfläche von jeweils 800 m² in den jeweiligen Hauptwarengruppen ausgegangen. Ergänzt werden soll das Angebot u. a. durch einen kleinen Blumenladen, Lotto / Tabak Shop und einen Bäcker im Eingangsbereich.

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung des Vorhabens werden die beiden zentralen Einzelhandelsbausteine Lebensmittelvollsortimenter (**Einzelhandelsbaustein A**) sowie der Fachmarkt (**Einzelhandelsbaustein B**) untersucht. Wobei grundsätzlich zu beachten ist, dass es sich hierbei um ein **Gesamtvorhaben** handelt und dies als solches in einer nachfolgenden Kompatibilität zu bewerten ist.

Flächenproduktivitäten der Vorhaben

Die gängige Rechtsprechung⁵ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („realitätsnahe worst case-Betrachtung“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Zwar findet im weiteren Verlauf der Bewertung des Gesamtvorhabens keine städtebauliche Wirkungsanalyse im Sinne einer auf das Gravitationsmodell gestützten Umsatzumverteilung von § 11 (3) BauNVO für einen der beiden Einzelhandelsbausteine statt. Dennoch greift eine transparente und fundierte gutachterliche Bewertung des Vorhabens – insbesondere des zentralen Prognosekriteriums Flächenproduktivitäten – im Sinne der realitätsnahen worst case-Betrachtung auf das Zugrundelegen von maximalen Flächenproduktivitäten zurück.

Da es sich bei der Flächenproduktivität jedoch um ein zentrales Prognosekriterium im Rahmen des Gutachtens handelt, konnte bei der Einschätzung / Bewertung der Flächenproduktivität neben sekundärstatistischen Quellen auch auf bestehende jährliche Umsatzzahlen der Rewe Group zurückgegriffen werden. Jedoch sind diese Zahlen mit einem expliziten Geheimhaltungs- / Vertraulichkeitshinweis versehen, so dass sie im Rahmen dieses Gutachtens nicht explizit zitiert werden dürfen. Die Plausibilität der vorgelegten Zahlen wurde gutachterlich unter zu Hilfenahme von öffentlich zugänglichen Geschäftsberichten oder relevanten Studien als auch Basis von eigenen Erfahrungswerten geprüft.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zugrunde zu legen. Im Einzelnen werden der Untersuchung, die in Tabelle 2 dargestellten Verkaufsflächendimensionierungen und die unter Berücksichtigung einer **erhöhten Flächenproduktivität** prognostizierten Umsatzvolumina zugrunde gelegt (differenziert nach Warengruppen). Dabei orientieren sich die Flächenproduktivitäten am **derzeitigen Angebotsbestand** und an der **erhöhten Wettbewerbssituation** im Bochumer Stadtgebiet.

Wenngleich sich eine „**betreiberscharfe Betrachtung**“ der Vorhabenauswirkungen unter rechtlichen Gesichtspunkten verbietet, so ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitäts-

⁵ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

nahen Betrachtung des worst case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben der möglichen Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Die beiden vorgestellten Vorhaben werden im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung separat im **realitätsnahen worst case-Szenario** betrachtet. Zunächst wird der Einzelhandelsbaustein A (Lebensmittelvollsortimenter) in Bezug auf seine Umsätze eingeschätzt.

Einzelhandelsbaustein A:

Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m²

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des geplanten Lebensmittelvollsortimenters

Betrieb	Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächen- produktivität (in Euro/m ²) worst case	prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro) worst case
Lebensmittel- vollsortimenter (GVK 1.500 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel	1.300	6.500	8,5
	Drogeriewaren	100	3.750	0,4
	Restfläche*	100	3.000	0,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte,
u.a. Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2013/2014

* Die unter „Restfläche“ zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen, wobei keines dieser Sortimente über mehr als 50 m² Verkaufsfläche verfügt.

Von einer Umsatzumverteilung der Warengruppe Drogeriewaren sowie der unter dem Begriff „Restfläche“ zusammengefassten Sortimente wird abgesehen, da aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsfläche sowie den absolut niedrigen warengruppenspezifischen Umsätzen nicht mit einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu rechnen ist.

Einzelhandelsbaustein B:

Fachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m²

Da für den Fachmarkt keine „betreiberscharfe“ Projektbeschreibung vorliegt, werden für die von dem Projektentwickler genannten Angaben zu den möglichen Nutzungsbausteinen des Vorhabens und deren Branchenstruktur (vgl. Tabelle 4) jeweils maximale Verkaufsflächen und Umsätze der einzelnen Hauptwarengruppen / Branchen abgeleitet, die als Basis der Untersuchung dienen. Mögliche Umsatzschwerpunkte ergeben sich demnach in den Branchen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Sport und Freizeit sowie in der Branche Spielwaren / Hobbyartikel.

In Bezug auf die anvisierte Ansiedlung eines Fachmarktes ist zu beachten, dass solche Märkte gegenüber anderen Betriebsformen des (traditionellen) Facheinzelhandels zum Teil deutlich geringere Flächenproduktivitäten besitzen. Aufgrund des nicht näher spezifizierten Vorhabenprojektes

durch die Fa. Edeka wird auf die maximal realisierbare Flächenproduktivität des jeweiligen Fachmarkttyps⁶ zurückgegriffen.

Im Sinne der realitätsnahen worst case-Betrachtung und einer etwaigen Prognoseunsicherheit durch die nicht spezifizierte Vorhabenbeschreibung wird auf die maximal realisierbare Flächenproduktivität für die Betriebsform des **Fachmarktes** zurückgegriffen und ein zusätzlicher gutachterlicher „Sicherheitsaufschlag“ aufgeschlagen⁷.

Tabelle 3 fasst die prognostizierten Umsätze für den Einzelhandelsbaustein B (Fachmarkt) in Bezug auf seine Umsätze zusammen.

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des geplanten Fachmarktes nach Hauptwarengruppen

Fachmarkttyp	Branche / Hauptwarengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächen- produktivität (in Euro/m ²) worst case	prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro) worst case
Fachmarkt Bekleidung	Bekleidung	800	3.000	2,4
Fachmarkt Schuhe	Schuhe / Lederwaren	800	2.900	2,3
Fachmarkt Sport	Sport und Freizeit	800	3.600	2,9
Fachmarkt Spielwaren	Spielwaren / Hobbyartikel	800	2.900	2,3

Quelle: eigene Berechnungen nach Flächenangaben des Projektentwicklers sowie Angaben durchschnittlicher Flächenproduktivität durch die BBE Handelsberatung GmbH „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ für Fachmarkt-Konzepte

⁶ Quelle: u. a. Angaben durchschnittlicher Flächenproduktivität (jeweils maximale Spannweite inkl. Sicherheitsaufschlag) durch die BBE Handelsberatung GmbH „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ für Fachmarkt-Konzepte

⁷ ebenda

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird zunächst eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes sowie (daraus abgeleitet) des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt schließlich eine Analyse der absatzwirtschaftlichen (angebots- und nachfrageseitigen) Rahmenbedingungen.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabenstandortes. Dabei können das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens sowie der auf dieser Grundlage abzugrenzende Untersuchungsraum einer städtebaulichen Wirkungsanalyse nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

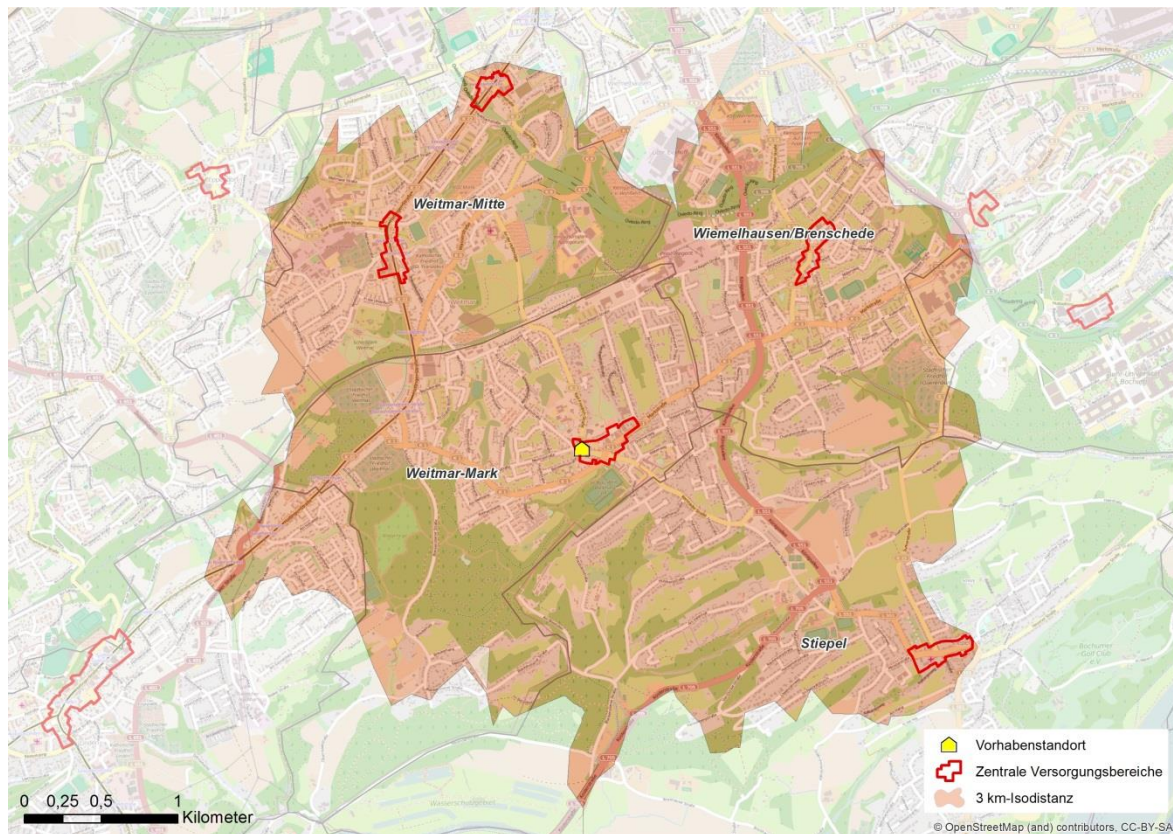
Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Das zu definierende Einzugsgebiet gilt für **beide** Einzelhandelsbausteine, die diesbezüglich als ein Gesamtvorhaben des Projektentwicklers betrachtet werden.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Weitmar im südlichen Teil des Bochumer Stadtgebietes. Eine regionale Pkw-Erreichbarkeit ist vor allem über Kreis- und Bundesstraßen gegeben. Durch seine Lage ist der Standort vor allem für die südöstlich und nördlich angrenzenden Siedlungsgebiete günstig zu erreichen (vgl. Karte 2).

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Aufgrund der vergleichsweise lockeren Siedlungsstruktur südlich des Vorhabenstandortes (u.a. größere Frei- und Waldflächen, teilweise aufgelockerte Siedlungsstrukturen in bandartiger Ausprägung) sowie der speziellen Topographie konzentriert sich der abgegrenzte Untersuchungsraum vor allem auf Wohnsiedlungsbereiche, die bis zu **3 km Fahrdistanz (Isodistanz)** vom Vorhabenstandort entfernt liegen.

Entsprechend wird der Untersuchungsraum aus folgenden Bochumer Stadt- und Ortsteilen definiert:

- größere Siedlungsteile des statistischen Bezirks Weitmar mit den Stadtteilen Weitmar-Mitte, Weitmar-Mark, Bärendorf,
- größere Siedlungsteile des statistischen Bezirks Stiepel,
- größere Siedlungsteile des statistischen Bezirks Wiemelshausen / Brenschede sowie
- kleinere Siedlungsgebiete der statistischen Bezirke Eppendorf, Linden und Querenburg.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabenstandortes. Dabei können das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens sowie der auf dieser Grundlage abzugrenzende Untersuchungsraum einer städtebaulichen Wirkungsanalyse nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

In Folge der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit bei dem räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Im vorliegenden Fall liegt der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Weitmar-Mark“. Dieses hat vor dem Hintergrund der zugewiesenen stadtbezirksspezifischen Versorgungsfunktion⁸ für den Stadtbezirk Südwest ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet mit rund 54.500 Einwohnern⁹.

Das Angebot der im Untersuchungsraum ansässigen Lebensmittelmärkte richtet sich vor allem an die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche in den jeweiligen Orts- bzw. Stadtteilen. Auch unter Berücksichtigung dieser lokalen Wettbewerbssituation (vgl. dazu auch Ausführungen zur untersuchungsrelevanten Angebotssituation in Kapitel 4.2) kann als Kerneinzugsgebiet der Siedlungsbereich Weitmar (statistischer Bezirk) mit rd. 28.000 Einwohnern, der Siedlungsbereich Wiemelhausen / Brenschede (statistischer Bezirk) mit rd. 18.200 Einwohner und Teile des südlichen Bochumer Stadtgebietes – insbesondere des Stadtteils Stiepel (rd. 11.300 Einwohner) – definiert werden. Es ist anzunehmen, dass der Großteil der Kunden des Planvorhabens aus diesem Kerneinzugsgebiet stammen wird. Dementsprechend wird auch ein Großteil des potenziellen Umsatzes des Vorhabens innerhalb dieses Gebiets umverteilungswirksam.

Aufgrund der räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandorts sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen werden jedoch auch Umsätze durch Besucher des Stadtteilzentrums von außerhalb dieses Kerngebietes erzielt. Innerhalb einer Pkw-Distanz von drei Kilometern ist der Vorhabenstandort auch aus den südlichen Teilen des Bochumer Stadtgebietes zu erreichen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dort und auch auf dem Weg zum Vorhabenstandort mehrere unmittelbare Wettbewerbsstandorte mit Lebensmittelmärkten (u. a. der neue und moderne Rewe Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum Stiepel) ansässig sind, so dass Bewohner aus diesen Siedlungsgebieten beim Lebensmittelkauf mit großer Wahrscheinlichkeit eine deutlich stärkere Einkaufsorientierung auf diese alternativen (näher liegenden) Wettbewerbsstandorte aufweisen werden. Gleichwohl stehen die Lebensmittelangebote innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Weitmar-Mark durchaus in unmittelbarem Wettbewerb zu den Angebotsstandorten in anderen zentralen Versorgungsbereichen (u. a. Stadtteilzentrum Brenschede). Aus diesem Grund wurden diese Standorte und zentralen Versorgungsbereiche mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens in das Untersuchungsgebiet einbezogen.

Zwar mögen geringe Kundenanteile der untersuchten Betriebe auch von außerhalb dieses Untersuchungsraumes stammen, jedoch weisen die Bewohner solcher Gebiete eine im Schnitt deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte auf. Es ist somit nicht anzunehmen, dass die untersuchten Vorhaben in der genannten Größenordnung darüber hinausgehende interkommunal relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen werden. Auch für den geplanten Fachmarkt ist aufgrund der Nähe zu größeren Wettbewerbsstandorten im Bochumer Stadtgebiet –

⁸ vgl. Junker + Kruse (2014): Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012. S. 166 ff Dortmund.

⁹ Quelle: Website Stadt Bochum, Stand: 31.12.2013

insbesondere die kurze Distanz zum Bochumer Hauptgeschäftszentrum – und der anvisierten Dimension des Fachmarktes nicht mit einer Verlagerung von Kaufkraftströmen zu rechnen.

Infolge des aktuellen Angebotsbestandes im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie unter Berücksichtigung des rechtlich geforderten realitätsnahen worst case Ansatzes konzentriert sich die vorliegende gutachterliche Beurteilung der Auswirkungen auf den **abgegrenzten Untersuchungsraum** und dabei insbesondere auf die **Orts- und Stadtteile in den Bochumer Stadtbezirken Südwest und Süd**.

Eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung des Angebotes außerhalb des Untersuchungsraumes – insbesondere der Nachbarstädte – ist aufgrund des rudimentären Angebotsbestandes und/oder der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

4.2 Angebotssituation im Untersuchungsraum

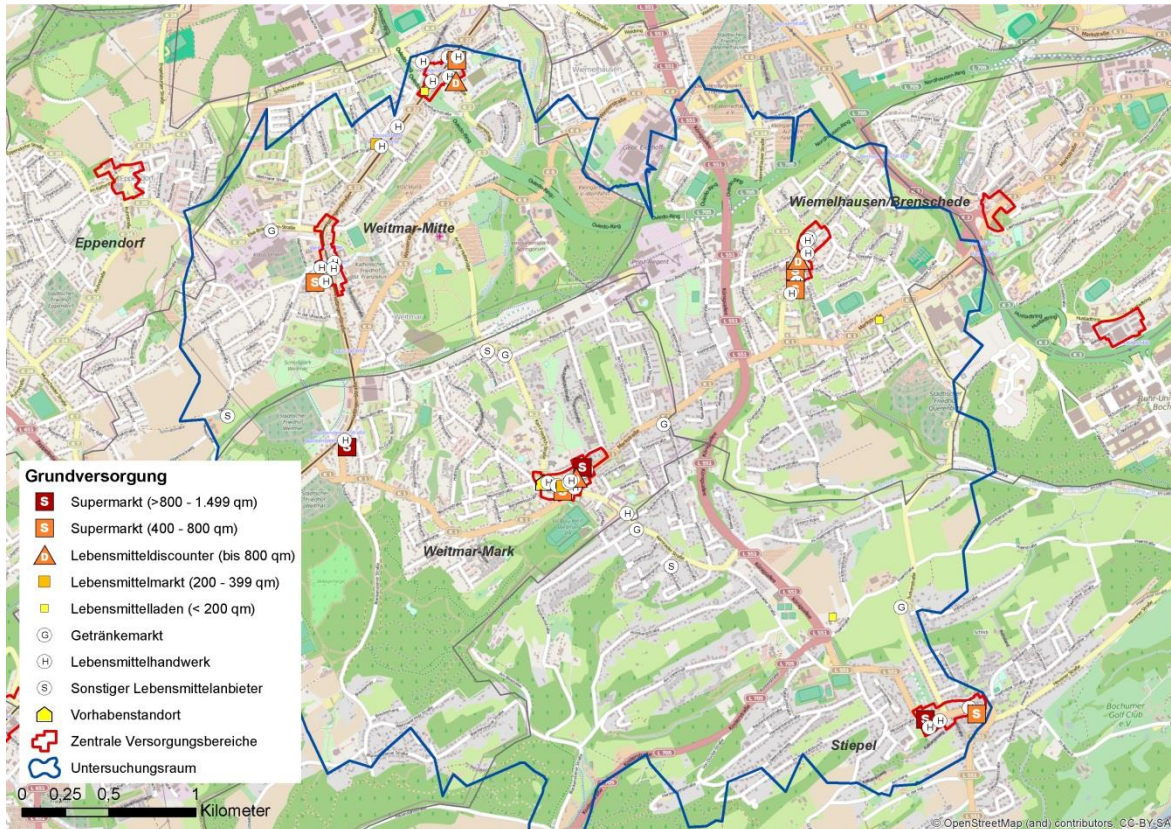
Ein wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche. Dementsprechend werden vor allem die untersuchungsrelevanten Angebote der im Untersuchungsraum lokalisierten zentralen Versorgungsbereiche in die Angebotsanalyse eingestellt. Darüber hinaus werden im Rahmen der Wirkungsanalyse alle Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum berücksichtigt, die im Kernsortiment über ein Angebot in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Einzelhandelsbaustein A) sowie im Kernsortiment die Hauptwarengruppe Bekleidung, Sport und Freizeit, Schuhe / Lederwaren oder über Spielwaren / Hobbyartikel (Einzelhandelsbaustein B) verfügen.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen im Untersuchungsraum** werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern es wird vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro/m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Einzelhandelsbaustein A:**Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m²**

Einen Überblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum für Einzelhandelsbaustein A gibt Karte 3.

Karte 3: Projektrelevante Anbieter im Untersuchungsraum (Einzelhandelsbaustein A)



Quelle: eigene Darstellung gemäß aktualisierter Bestandserhebung durch Junker + Kruse, Oktober 2014

- Im **Untersuchungsraum** befinden sich mit den Supermärkten von Rewe (5 x), Kaisers (2 x), Edeka (2 x) sowie den Lebensmitteldiscountern Aldi und Netto (2 x) zwölf strukturprägende Lebensmittelmärkte. Das weitere Angebot setzt sich aus kleineren Anbietern, insbesondere dem Lebensmittelhandwerk zusammen. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Bioläden und insgesamt sechs Getränkemarkte.
- Aktuell existieren mit einem Rewe und Kaisers Supermarkt sowie einem Lebensmitteldiscounter Aldi drei Hauptanbieter der Branche Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark (=Vorhabenstandort).
- Es ist deutlich erkennbar, dass sich das untersuchungsrelevante Angebot auf die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche konzentriert. Die Betriebe außerhalb der zentralen Lagen setzen sich vorwiegend aus kleineren Getränkemarkten und lediglich einem größeren Supermarkt (Edeka Lebensmittelmarkt an der Hattinger Straße) zusammen.

Die quantitative Angebotsausstattung im Untersuchungsraum ist in der nachfolgenden Tabelle 4 zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 4: Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Waren-/Sortimentsgruppen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	71	11.800	65,3

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der primärstatistischen Einzelhandelserhebung Oktober 2014, sowie auf bestehenden Datengrundlagen der Stadt Bochum

- Insgesamt ist in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) **11.800 m² Verkaufsfläche** vorhanden, auf denen ein **jährlicher Umsatz** von rund **65,3 Mio. Euro** erwirtschaftet wird.

Die gutachterliche Beurteilung stellt vor allem auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ab. Im Untersuchungsraum sind mit den Stadtteilzentren Weitmar-Mark, Brenschede und Weitmar-Mitte sowie mit den Nahversorgungszentren Bärendorf und Stiepel insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche lokalisiert:

- Im Bochumer **Nahversorgungszentrum Bärendorf** werden auf rund **1.400 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** knapp **8,4 Mio. Euro Umsatz** generiert. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entfallen die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der untersuchungsrelevanten Warengruppen auf die Lebensmittelanbieter Rewe und Netto.
- Im **Nahversorgungszentrum Stiepel** werden auf rund **1.800 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** knapp **11,0 Mio. Euro Umsatz** generiert. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entfallen die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der untersuchungsrelevanten Warengruppen auf die Lebensmittelanbieter Kaisers und Rewe. Der Lebensmittelmarkt des Anbieters Rewe ist dabei vergleichsweise neu und ist deshalb im Vergleich zu den anderen strukturprägenden Anbietern im Untersuchungsraum deutlich moderner aufgestellt.
- Im **Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte** werden auf rund **850 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** rd. **6,8 Mio. Euro Umsatz** generiert. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entfallen die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der untersuchungsrelevanten Warengruppen auf den Lebensmittelanbieter Rewe.
- Im **Stadtteilzentrum Weitmar-Mark** (= Vorhabenstandort) werden derzeit auf rd. **2.100 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** rd. **14,0 Mio. Euro Umsatz** generiert. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entfallen die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der untersuchungsrelevanten Warengruppen auf die Lebensmittelanbieter Rewe, Kaisers¹⁰ und Aldi.

¹⁰ Laut Angaben der Fa. Edeka ist eine mögliche Schließung des Kaisers Lebensmittelmarktes im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark im Gespräch.

- Im **Stadtteilzentrum Brenschede** werden auf knapp **2.100 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** knapp **12,8 Mio. Euro Umsatz** generiert. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entfallen die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der untersuchungsrelevanten Warengruppen auf die Lebensmittelanbieter Rewe, Edeka und Netto.
- In **nicht-integrierten Streulagen** befinden sich im gesamten Untersuchungsraum vergleichsweise wenige Betriebe. Diese setzen sich in erster Linie aus Fachanbietern aus dem Weinhandelsbereich zusammen. Zudem sind zwei Getränkemärkte (Getränke Arena, Stiepler Getränkemarkt) in dieser Lage zu finden.
- Auch in **integrierten Streulagen** beschränkt sich das Angebot im Wesentlichen auf kleinere und spezialisierte Fachhändler (u. a. Weinhändler) sowie auf Getränkemärkte. Größter Betrieb außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der **Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel** ist der Edeka Supermarkt an der Hattinger Straße, der innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes gleichzeitig auch der einzige größere Lebensmittelanbieter in integrierter Streulage ist.
- Bis auf den vergleichsweise neuen Rewe Supermarkt in **Nahversorgungszentrum Stiepel** sind die vorhanden strukturprägenden Lebensmittelanbieter hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche vergleichsweise kleinteilig aufgestellt und in ihrer Substanz größtenteils deutlich in die Jahre gekommen. Dies gilt insbesondere für die Anbieter Rewe und Aldi im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark, die eine Gesamtverkaufsfläche von jeweils deutlich unter 800 m² besitzen und somit mehrheitlich unterhalb einer modernen Marktgrößenordnung liegen. Auch hinsichtlich der vorhandenen Standortrahmenbedingungen (u. a. Parkplätze, Verkaufsflächenzuschnitte) präsentieren sich die Märkte nur begrenzt zukunftsfähig.

Einzelhandelsbaustein B:**Fachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m²**

- Im gesamten **Untersuchungsraum** befinden sich in den projektrelevanten Hauptwarengruppen / Branchen lediglich 31 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.300 m². Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt somit bei rd. 75 m² pro Betrieb. Dies spiegelt ein insgesamt sehr kleinteiliges Bild im Untersuchungsraum wieder. Größere Filialisten oder Fachmärkte sind in diesen projektrelevanten Hauptwarengruppen nicht vorhanden.
- Das vorhandene Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf kleinere, zumeist inhabergeführte Fachhändler in den zentralen Versorgungsbereichen und ist über die projektrelevanten Hauptwarengruppen teilweise stark spezialisiert bzw. sehr hochwertig.

Die quantitative Angebotsausstattung im Untersuchungsraum ist in der nachfolgenden Tabelle 5 zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Hauptwarengruppen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
<i>Bekleidung</i>	18	1.100	3,2
<i>Sport und Freizeit</i>	5	590	1,6
<i>Schuhe / Lederwaren</i>	5	310	1,0
<i>Spielwaren / Hobbyartikel</i>	3	280	0,7
Gesamt	31	2.280	6,5

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der primärstatistischen Einzelhandelserhebung Oktober 2014, sowie auf bestehenden Datengrundlagen der Stadt Bochum, gerundete Werte

Die gutachterliche Beurteilung stellt vor allem auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ab. Im Untersuchungsraum sind mit den Stadtteilzentren Weitmar-Mark, Brenschede und Weitmar-Mitte sowie mit den Nahversorgungszentren Bärendorf und Stiepel insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche lokalisiert¹¹:

- Das projektrelevante Angebot im **Nahversorgungszentrum Bärendorf** beschränkt sich auf zwei kleinere Anbieter aus dem Bereich Sport und Freizeit (Zweiräder Bochum) sowie auf einen Anbieter aus dem Bereich Spielwaren / Hobbyartikel (Clowns & Helden Toys). Beide Anbieter zusammen haben rd. 120 m² Verkaufsfläche.
- Im **Nahversorgungszentrum Stiepel** gibt es ebenfalls nur rd. 120 m² Verkaufsfläche über alle projektrelevanten Hauptwarengruppen. Das Angebot beschränkt sich im Wesentlichen auf den hochwertigen und höherpreisigen Bekleidungsanbieter Style & Sheet.

¹¹ Aufgrund des Datenschutzes und der wenigen Anbieter im Untersuchungsraum wird auf eine genaue Ausweisung des Umsatzes pro Betrieb bewusst verzichtet.

- Im **Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte** ist ein Angebot von rd. 500 m² Verkaufsfläche über alle projektrelevanten Hauptwarengruppen vorhanden. Das Angebot konzentriert sich hauptsächlich auf spezialisierte Modefachgeschäfte (u. a. Eiskirch Atelier). Darüber hinaus ist dort ein kleiner Sportmarkt „SKIBO Sport und Freizeit“ lokalisiert.
- Im **Stadtteilzentrum Weitmar-Mark** (= Vorhabenstandort) sind ebenfalls kleinere Bekleidungsfachgeschäfte lokalisiert. Zusätzlich ist in dem Zentrum ein Fahrradfachgeschäft „Radhaus Ruhr“ in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort zu finden. Das gesamte Angebot über alle projektrelevanten Hauptwarengruppen besitzt rd. 500 m² Verkaufsfläche und somit rd. 22 % der Gesamtverkaufsfläche in den relevanten Hauptwarengruppen.
- Im **Stadtteilzentrum Brenschede** gibt es ein Angebot auf rd. 350 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche. Auch hier dominieren kleinere Modefachgeschäfte, wie beispielsweise das Modehaus „Anziehend schön“.
- In **nicht-integrierten Streulagen** befinden sich im gesamten Untersuchungsraum keine Angebote.
- Auch in **integrierten Streulagen** beschränkt sich das Angebot im Wesentlichen auf kleinere und stark spezialisierte Fachhändler (u. a. Fahrrad Kaiser).
- **Insgesamt** ist das Angebot über alle projektrelevanten Hauptwarengruppen sehr kleinteilig und weist einen sehr hohen Spezialisierungsgrad auf. Typische Fachmärkte aus den relevanten Hauptwarengruppen sind bis auf den Anbieter „SKIBO Sport und Freizeit“ im Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte nicht vorhanden.

4.3 Kaufkraft im Untersuchungsbereich

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der relevanten Angebotsstrukturen der beiden Einzelhandelsbausteine speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese soll im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte für die projektrelevanten Warengruppen untergliedert nach den beiden Einzelhandelsbausteinen dargestellt werden.

Der Untersuchungsraum setzt sich, wie im vorherigen Kapitel beschrieben, im Wesentlichen aus dem Bochumer Stadtbezirk Südwest, in dem das geplante Vorhaben angesiedelt werden soll, zusammen. Im gesamten Stadtbezirk Südwest wohnen 54.500 Einwohner¹² wovon ca. die Hälfte in den beiden Bochumer Bezirken Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte lebt (rd. 28.000 Einwohner)¹³. Im definierten Untersuchungsraum leben ca. 44.700 Einwohner. Derzeit ergibt sich für die Stadt Bochum eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 97,5, d.h. dass die dortige Bevölkerung über ein leicht unter dem Bundesdurchschnitt (Index 100) liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Für die projektrelevante Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel (Einzelhandelsbaustein A) liegt die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in der Stadt Bochum bei 2.196 Euro pro Kopf (inkl. Back-

¹² Quelle: Website Stadt Bochum, Stand: 31.12.2013

¹³ Die Siedlungsflächen der statistischen Bezirke Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte befinden sich fast vollständig in dem Untersuchungsraum.

waren / Metzgereiwaren). In den übrigen Hauptwarengruppen liegen die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft für Bekleidung bei 474 Euro pro Kopf, Schuhe / Lederwaren 134 Euro pro Kopf, Sport und Freizeit 98 Euro pro Kopf und für Spielwaren / Hobbyartikel bei 116 Euro pro Kopf.

Einen Überblick über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in den untersuchungsrelevanten Warengruppen/Sortimenten in der Stadt Bochum gibt Tabelle 6.

Tabelle 6: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Stadt / Amt	Einwohner (gerundet)	warengruppenspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)				
		Nahrungs- und Genuss- mittel	Bekleidung	Schuhe / Lederwaren	Spielwaren / Hobbyartikel	Sport und Freizeit
Statistischer Bezirk Weitmar-Mark	12.100	26,6	5,7	1,6	1,4	1,2
Statistischer Bezirk Weitmar-Mitte	15.400	33,8	7,3	2,1	1,8	1,5
Restlicher Untersu- chungsraum	17.200	37,8	8,2	3,7	3,2	2,7
Gesamt	44.700	98,2	21,2	6,0	5,2	4,4

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2014; eigene Berechnungen, kleinräumige Einwohnerzahlen von der Stadt Bochum (Stand: 31.12.2013), Einwohnerzahldaten für die statistischen Bezirke (Stand: 31.12.2013) nach Angabe der Stadt Bochum

Insgesamt ergibt sich in dem Untersuchungsgebiet für die rund 44.700 Einwohner ein sortimentsbezogenes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 98 Mio. Euro in der projektrelevanten Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke). In den übrigen projektrelevanten Warengruppen für den Einzelhandelsbaustein B ergibt sich ein maximales warengruppenspezifisches Kaufkraftpotenzial von 21,2 Mio. Euro für die Warengruppe Bekleidung.

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Beurteilung des Gesamtvorhabens wird zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkung ausschließlich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der im Untersuchungsraum lebenden Bevölkerung bezogen auf die zu untersuchenden Branchen zugrunde gelegt.

Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Die vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) für Statistik und Kommunikationstechnologie des Landes Nordrhein-Westfalen¹⁴ prognostizieren für die nächsten Jahre für die Stadt Bochum eine **konstant negative Bevölkerungsentwicklung**. Ausgehend vom Basisjahr 2013¹⁵ (364.852 Einwohner) wird für die Stadt Bochum bis zum Jahr 2025 eine Bevölkerungsabnahme von - **3,5 %** prognostiziert. Für den Siedlungsschwerpunkt Weitmar-Mark geht die Bevölkerungsprognose der Stadt Bochum bis zum Jahr 2020 ebenfalls von einer negativen Bevölkerungsentwicklung (Abnahme bis zu rd.

¹⁴ Quelle: www.it.nrw.de (zuletzt zugegriffen am 22.10.2014)

¹⁵ Bevölkerungszahl gemäß Angabe der Stadt Bochum zum Stand: 31.12.2013

1.300 auf zukünftig rd. 41.400 Einwohner) aus¹⁶. Dies wird sich auch leicht negativ auf das Kaufkraftvolumen im Bochumer Stadtgebiet auswirken.

4.4 Zentralitäten im Untersuchungsraum

Durch Gegenüberstellung des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens und der getätigten Umsätze im Untersuchungsraum errechnen sich die nachfolgend (Tabelle 7) dargestellten Zentralitäten¹⁷.

Tabelle 7: Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen

Branche / Hauptwarengruppe	warengrup- penspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	98,2	65,3	0,66
<i>Bekleidung</i>	21,2	3,2	0,15
<i>Schuhe / Lederwaren</i>	6,0	1,0	0,17
<i>Spielwaren / Hobbyartikel</i>	5,2	0,7	0,14
<i>Sport und Freizeit</i>	4,4	1,6	0,36
Gesamt	135,0	71,8	0,53

Quellen: IFH Retail Consultants Köln 2014, eigene Erhebungen und Berechnungen

- Insgesamt errechnet sich über alle untersuchten Branchen für den Untersuchungsraum eine **deutlich unterdurchschnittliche Zentralität** von rd. **0,5**.
- In den Branchen **Bekleidung, Sport und Freizeit, Spielwaren / Hobbyartikel** sowie **Schuhe / Lederwaren** sind sehr geringe Zentralitäten vorhanden. Dies liegt nicht zuletzt an dem sehr kleinteiligen und geringen Angebot und der daraus resultierenden geringen Verkaufsflächenausstattung. Insgesamt beträgt die Diskrepanz zwischen lokaler Kaufkraft und dem vor Ort generierten Umsatz über diese vier projektrelevanten Hauptwarengruppen rd. **30 Mio. Euro**.
- Auch für die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** ist eine unterdurchschnittliche Zentralität von 0,7 vorhanden. Dies bedeutet, dass größere Kaufkraftströme (rd. 30 %) auch außerhalb des Untersuchungsraums existieren.

¹⁶ Quelle: www.bochum.de/statistik (zuletzt zugegriffen am 22.10.2014)

¹⁷ Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 100 (%) bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 100 (%) deuten auf Zuflüsse von außen hin.

nicht innerhalb des Untersuchungsraumes gebunden werden können und somit Kaufkraft zu anderen Wettbewerbsstandorten – zu Teilen auch außerhalb der Stadt Bochum – abfließt.

4.5 Zielzentralitäten

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum – Fortschreibung 2012 definiert zwar keine expliziten Zielzentralitäten für einzelne zentrale Versorgungsbereiche oder Stadtbezirke, dennoch sollen die vorhandenen Bochumer Zentren vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur (vgl. MP EH Bochum 2012, S. 164 ff) sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen verschiedene Versorgungsaufgaben im Stadtgebiet übernehmen. Zur Wahrung dieser Versorgungsaufgaben soll der jeweilige Zentren-typ – in Abhängigkeit von seiner Versorgungsfunktion – dabei auch einen bestimmten Ausstattungsgrad erfüllen. Ein Maßstab zur Bestimmung seiner derzeitigen Leistungsfähigkeit bzw. Attraktivität ist die Zentralität. Sie bildet die Grundlage für die Herleitung einer sogenannten Zielzentralität.

Eine **Zielzentralität** ist eine Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Zielzentralitäten zunächst einmal einen „Orientierungscharakter“ besitzen.

Die in dem Untersuchungsraum vorhandenen Nahversorgungszentren Stiepel und Bärendorf (Zentrentyp IV) haben vorrangig die Aufgabe die tägliche Versorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche zu sichern. Stadtteilzentren (Zentrentyp III), wie Weitmar-Mark, Weitmar-Mitte und Brenschede sollen darüber hinaus auch Versorgungsfunktionen und -aufgaben für Teilbereiche der Stadtbezirke übernehmen. Zu diesem geforderten Ausstattungsgrad gehört neben einem vollständigen Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich auch ein funktionelles Einzelhandelsangebot im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich**.

Insbesondere für den **mittelfristigen Bedarfsbereich** sind weiterhin quantitative Lücken im Untersuchungsraum – somit auch für größere Siedlungsbereiche des Bochumer Stadtbezirks Südwest – für die untersuchten Branchen festzustellen. Die aktualisierte Bestandserhebung für typische Sortimente aus diesem Bedarfsbereich (u. a. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren) bestätigt, den weiterhin niedrigen Angebotsbestand in diesen Branchen für größere Siedlungsbereiche der Stadtbezirke Süd und Südwest. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die beiden Stadtbezirke Südwest (Gesamtzentralität 0,59) und Süd (Gesamtzentralität 0,37), die größte Teile des Untersuchungsraumes auf sich vereinen, die größten Kaufkraftabflüsse im gesamten Bochumer Stadtgebiet aufweisen¹⁸.

Auf Basis dieser Funktionszuweisung für die einzelnen Zentren ergeben sich für den Untersuchungsraum quantitative Entwicklungsspielräume, die durch in der nachstehenden Tabelle genannten Zielzentralitäten grob quantifiziert werden können. Diese werden nun auf Basis der vor-

¹⁸ vgl. Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum (2012), S. 130 ff

handenen Angebotsstruktur in den Bochumer Zentren und auf Grundlage der aktualisierten Einzelhandelserhebung (Oktober 2014) hergeleitet.

Tabelle 8: Zielzentralitäten für den Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen

Branche / Hauptwarengruppe	Umsatz (in Mio. Euro)	warengruppen- spezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	Kaufkraft- abfluss (in Mio. Euro)	Zentralität	Zielzentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	65,3	98,2	32,9	0,66	0,8
<i>Bekleidung</i>	3,2	21,2	18,0	0,15	0,5
<i>Schuhe / Lederwaren</i>	1,0	6,0	5,0	0,17	0,5
<i>Spielwaren / Hobbyartikel</i>	0,7	5,2	4,5	0,14	0,5
<i>Sport und Freizeit</i>	1,6	4,4	2,8	0,36	0,5
Gesamt	54,6	135,0	80,4	0,40	-

Quellen: IFH Retail Consultants Köln 2014, eigene Erhebungen und Berechnungen

Vor dem Hintergrund der **Versorgungsfunktion** und der **Hierarchiestufe** des Stadtteilzentrum Weitmar-Mark für angrenzende Siedlungsbereiche ist in den einzelnen Branchen grundsätzlich eine Erhöhung der derzeit gemessenen Zentralitäten anzustreben. Für die Branche Nahrungs- und Genussmittel ist perspektivisch eine Zielzentralität von 0,8 und für die anderen typisch zentrenrelevanten Branchen eine Zielzentralität von 0,5 anzustreben. So würde erreicht, dass im Untersuchungsraum der in diesen Branchen erzielte Umsatz die lokal vorhandene Kaufkraft zukünftig nicht mehr so deutlich unterschreitet, sondern dass mindestens ein vergleichsweise angemessenes Verhältnis von Kaufkraft und Umsatz erzielt wird. Bei dieser Betrachtung verbleibt zudem ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für übergeordnete Zentren und Einkaufsbereiche in Bochum.

Tabelle 9: Gegenüberstellung der Kaufkraft und des Vorhabenumsatzes in Varianten im Untersuchungsraum

Branche / Hauptwarengruppe	warengruppen- spezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	Kaufkraftabfluss (in Mio. Euro)	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraftabfluss mit Vorhaben (in Mio. Euro)
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	98,2	32,9	8,5	24,4
<i>Bekleidung</i>	21,2	18,0	2,4	15,6
<i>Schuhe / Lederwaren</i>	6,0	5,0	2,3	2,7
<i>Spielwaren / Hobbyartikel</i>	5,2	4,5	2,3	2,2
<i>Sport und Freizeit</i>	4,4	2,8	2,9	-
Gesamt	135,0	63,2	-	-

Quellen: IFH Retail Consultants Köln 2014, eigene Erhebungen und Berechnungen

Auch die **Gegenüberstellung** in der Tabelle 9 zwischen dem prognostizierten Umsatz des Vorhabens und der vorhandenen Kaufkraft in den einzelnen Branchen zeigt, dass deutlich mehr Kaufkraft vorhanden ist als durch den derzeitigen vorhandenen Bestand gebunden werden könnte. Lediglich in der Branche **Sport und Freizeit** wird derzeit eine vergleichsweise nicht so niedrige Zentralität von rd. 0,4 erreicht. Bei einer Realisierung eines **Fachmarktes Sport** mit einem prognostizierten Umsatz von rd. 3 Mio. Euro würde die warengruppenspezifische Kaufkraft durch das Vorhaben und den Bestandsumsatz überschritten werden. In Folge dessen wäre dieser Fachmarkt Sport mit 800 m² Verkaufsfläche auf Kaufkraftzuflüsse außerhalb des Untersuchungsraumes angewiesen.

Dennoch bietet auch diese Hauptwarengruppe etwaige Entwicklungsspielräume für kleinteilige Fachgeschäfte in einer Größenordnung von ca. 50 bis 150 m² Verkaufsfläche. Diese können innerhalb des Zentrums zur einer Arrondierung des Angebotes beitragen. Darüber hinaus können Artikel dieser Hauptwarengruppe als Randsortiment(e) z. B. von einem möglichen Bekleidungsfachmarkt angeboten werden.

5 Städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im Folgenden gilt es, die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter **städtebaulichen Aspekten** zu beurteilen. Wie zuvor aufgezeigt werden konnte, ergibt sich durch das Gesamtvorhaben grundsätzlich die Möglichkeit über alle Branchen die bisher an andere Standorte und Stadtteile abfließende lokale Kaufkraft zu binden. Die Bewertung erfolgt im ersten Schritt zunächst auf den Untersuchungsraum (exklusive des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark) und im zweiten Schritt mikroräumlich auf den Vorhabenstandort im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark.

5.1 Auswirkungen auf den Untersuchungsraum

Einzelhandelsbaustein A:

Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m²

Die Analyse der Angebotssituation für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zeigt, dass ein gewisses Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist, jedoch die vorhandene warengruppenspezifische Ausstattung nicht annähernd die lokale Kaufkraft binden kann. In Folge der sehr kleinteiligen Angebotsstrukturen sowie teilweise deutlich in die Jahre gekommenen Lebensmittelmärkte fließt derzeit **rund 30 %** dieser warengruppenspezifischen Kaufkraft außerhalb des Untersuchungsraumes ab. Somit kann durch das Planvorhaben ein Teil dieser Kaufkraft zurückgewonnen werden. Auch wenn es sich hierbei um Umsatzumverteilungen handelt, sind diese nicht städtebaulich relevant und negativ in ihrem Sinne, da durch das Vorhaben die hier resultierenden Verkehrswege weiterhin klein verbleiben.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Standorte außerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark ist in Folge des Ansiedlungsvorhabens des Lebensmittelvollsortimenters nicht zu erwarten. Das Vorhaben dient primär der **Kaufkraftrückgewinnung** bei einer gleichzeitigen Steigerung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche um den Versorgungsauftrag als Stadtteilzentrum im Sinne des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum zukunftsfähig erfüllen zu können.

Einzelhandelsbaustein B:

Fachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m²

Eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit des Fachmarktes ist für die Branchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Spielwaren / Hobbyartikel in Folge der geringen Kaufkraftabschöpfung und des teilweise rudimentären Angebotsbestandes gegeben. Auch für die Branche Sport und Freizeit ist mit einer derzeitigen Zentralität von rd. 0,4 eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit gegeben, wobei bei einer Vorhabenrealisierung eines Fachmarktes Sport die lokale Kaufkraft im Untersuchungsraum vollständig abgeschöpft werden würde. Diesbezüglich ist grundsätzlich zu beachten, dass sich das vorhandene Angebot in dieser Branche hauptsächlich aus stark spezialisierten Facheinzelhändlern – insbesondere aus dem Radsportbereich – zusammen setzt und ein möglicher discount-orientierter Fachmarkt Sport eine deutlich geringere Spezialisierung aufweist.

Aufgrund der nicht näher sortimentspezifischen Vorhabenbeschreibung können jedoch für die Branche Sport und Freizeit negative städtebauliche Auswirkungen **nicht** ausgeschlossen werden.

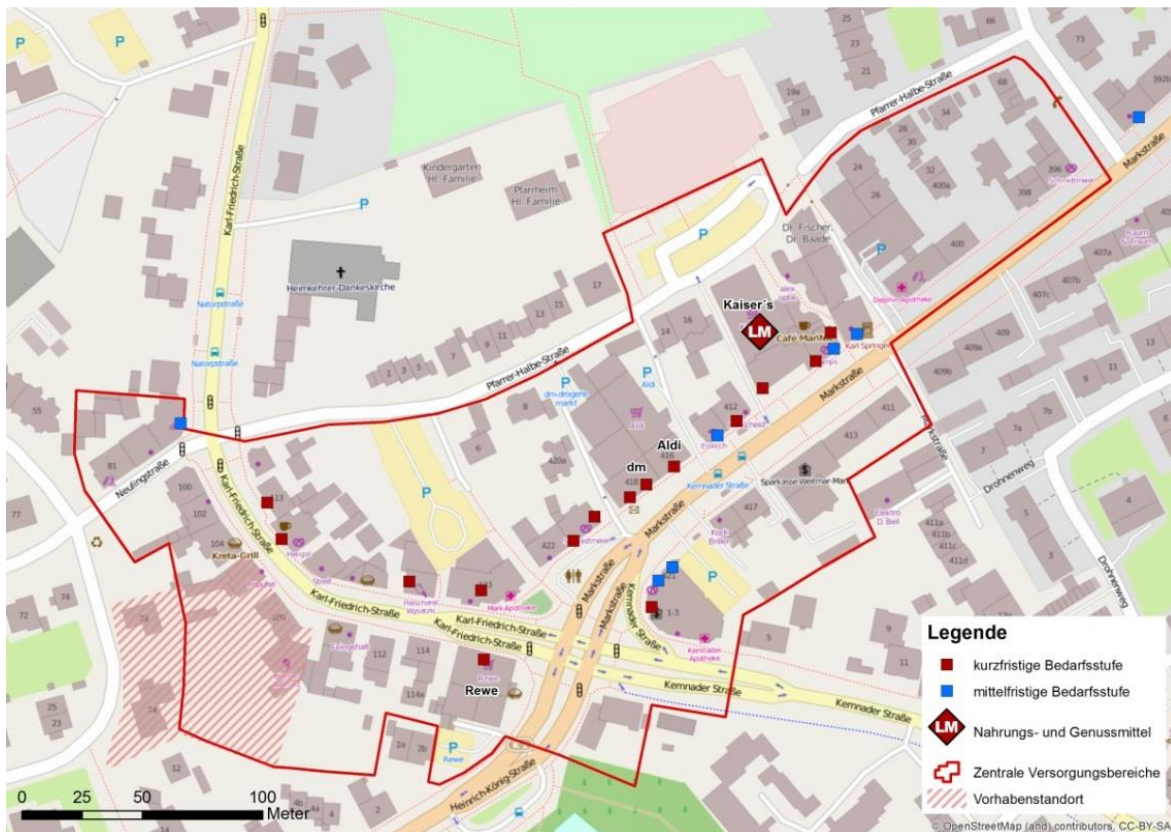
Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ist in Folge des Ansiedlungsvorhabens des Fachmarktes für die Branchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Spielwaren / Hobbyartikel nicht zu erwarten. Das Vorhaben dient primär der Kaufkraftrückgewinnung bei einer gleichzeitigen Steigerung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche um den Versorgungsauftrag als Stadtteilzentrum im Sinne des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum zukunftsfähig zu erfüllen.

Lediglich für die **Branche Sport und Freizeit** können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aufgrund des derzeitigen Angebotsbestandes nicht ausgeschlossen werden. Hiermit ist somit ein Verzicht bzw. eine Reduzierung des Vorhabens für die Branche Sport und Freizeit erforderlich.

5.2 Mikroräumliche Auswirkungen innerhalb des STZ Weitmar-Mark

Das **Stadtteilzentrum Weitmar-Mark** zieht sich als bandartige Struktur entlang der Markstraße und verfügt derzeit über drei strukturprägende Lebensmittelbetriebe (Rewe, Aldi, Kaisers). In den übrigen untersuchungsrelevanten Branchen ist ebenfalls ein zum Teil hochwertiges Warenangebot in erster Linie im Bereich der Markstraße vorhanden. Dies konzentriert sich in erster Linie auf den Bereich Bekleidung und sowie kleinere Anbieter aus dem Bereich Schuhe / Lederwaren. (vgl. Kapitel 4.2)

Karte 4: Projektrelevante Anbieter im STZ Weitmar-Mark



Quelle: eigene Darstellung gemäß aktualisierter Bestandserhebung, Oktober 2014 © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Bei einer **Vorhabenrealisierung** des Lebensmittelvollsortimenters in der geplanten Größenordnung würde es aufgrund der räumlichen Nähe zu den Anbietern (alle Anbieter liegen innerhalb rd. 500 Meter Luftlinie zum Vorhabenstandort an der Karl-Friedrich-Str. 104a) neben der unzweifelhaften Rückgewinnung der bisher abfließenden Kaufkraft zu zum Teil deutlichen Umsatzumverteilungen auf die strukturprägenden Anbieter innerhalb des Zentrums kommen (siehe Karte 4). Diese werden in erster Linie die „in die Jahre“ gekommenen Lebensmittelsupermärkte treffen. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen können demnach Geschäftsaufgaben als Konsequenz der Vorhabenrealisierung zur Folge haben.

Abbildung 2: Stadtteilzentrum Weitmar-Mark



Quelle: Eigene Aufnahmen

Grundsätzlich kann jedoch festgestellt werden, dass sich gemäß der aktuellen Rechtsprechung ein zentraler Versorgungsbereich nicht selbst schädigen kann. Sofern also ein in den Markt bzw. Wettbewerb eintretendes Einzelhandelsvorhaben eine Bestandsgefährdung für die im selben zentralen Versorgungsbereich lokalisierten Einzelhandelsbetriebe darstellt, zugleich aber in die Versorgungsfunktion der ggf. „wegbrechenden Betriebe“ eintritt, **ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu befürchten**. Im vorliegenden Fall ist bspw. davon auszugehen, dass der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Weitmar-Mark auch zukünftig die ihm zugewiesene nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion erfüllen wird, sofern in Folge der Vorhabenrealisierung des Lebensmittelvollsortimenters die bisherigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in ihrem Bestand gefährdet werden. Gleiches gilt für die Anbieter aus dem Bereich Textilien und Schuhe / Lederwaren im zentralen Versorgungsbereich. Insbesondere aufgrund des hochwertigen Angebotes in den Fachmarkt-relevanten Angeboten ist hinsichtlich des eher discountorientierten Betriebstypen „Fachmarkt“ davon auszugehen, dass diese Angebote und Betriebe durch eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 800 m² in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.

Bei einer projektierten **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.300 m²** (Lebensmittelvollsortimenter plus Fachmarkt), können allerdings Geschäftsaufgaben sowie die Zunahme und Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht ausgeschlossen worden. In Folge dessen ist für diese Branche eine Verschiebung der Einzelhandelslagen innerhalb des Stadtteilzentrums in Richtung Karl-Friedrich-Straße zu befürchten. Aufgrund der Gesamtstruktur des Zentrums, welches eine hohe Vitalität und attraktive städtebauliche Qualität besitzt, ist im Zuge der Vorhabenrealisierung nicht von einem kompletten „wegbrechen“ der Markstraße als wichtige städtebauliche Achse des Zentrums auszugehen. Zudem hier neben den strukturprägenden Anbietern aus dem Lebensmittelbereich auch mit dem dm Drogeriemarkt sowie kleinteiligen und hochwertigen Anbietern aus verschiedensten Branchen genügend Potenzial zur Belebung des Zentrums vorhanden ist.

Folglich ist bei Realisierung der beiden Einzelhandelsbausteine¹⁹ in der derzeit projektierten Größenordnung ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Stadtteilzentrum nicht zu erwarten.

¹⁹ Ausgenommen hiervon ist die Branche / Hauptwarengruppe Sport und Freizeit (vgl. Kapitel 5.1).

6 Kompatibilität mit übergeordneten Planungen

Neben der Einordnung der städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens ist zudem dessen Kompatibilität mit übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung zu überprüfen bzw. zu bewerten. Maßgeblich sind im vorliegenden Fall die landesplanerischen Zielsetzungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel), die Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum – Fortschreibung 2012 (MP EH 2012) sowie die Grundsätze des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzender Bereiche zur Steuerung regional bedeutsamer Vorhaben. Die Kompatibilität des Vorhabens wird als **Gesamtvorhaben** geprüft.

Im ersten Schritt wird zunächst geprüft, ob das Gesamtvorhaben als *Einkaufszentrum* im Sinne von § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu bewerten ist.

„Morphologie“ des Planvorhabens

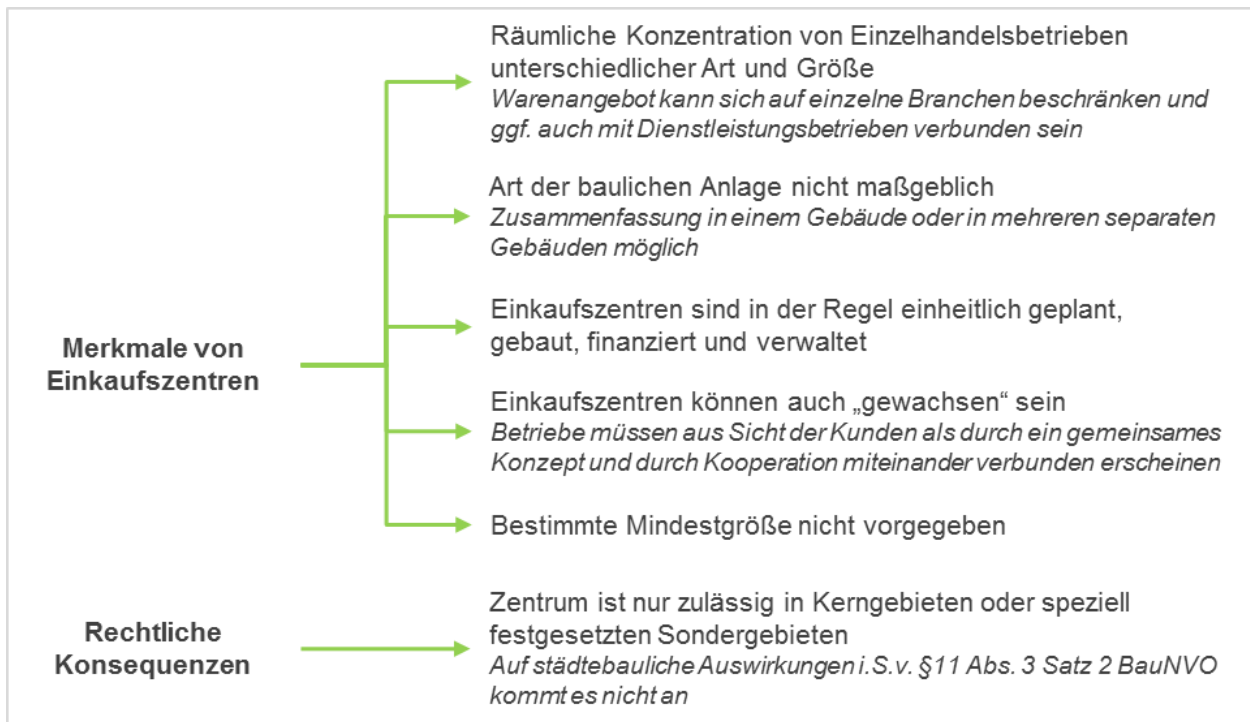
Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27. April 1990 (AZ 4 C 16.87) definiert ein Einkaufszentrum wie folgt (eigene Hervorhebungen):

*„In Übereinstimmung auch mit dem allgemeinen Sprachgebrauch ist ein Einkaufszentrum im Rechtssinne nur dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als "gewachsen" darstellt [...] Im Regelfall wird es sich um einen **einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex** handeln“.*

*„Ein "Zusammenwachsen" mehrerer Betriebe zu einem "Einkaufszentrum" setzt [...] außer der erforderlichen räumlichen Konzentration [...] weitergehend voraus, dass die einzelnen Betriebe **aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung** treten. Diese Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung unter einer verbindenden Sammelbezeichnung, dokumentieren.“*

Die „Morphologie“ des Planvorhabens bestehend aus einem groß- und mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbausteinen, darunter ein Fachmarkt mit 800 m² sowie ein Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie zusätzlich geplanten kleineren Shops, wie beispielsweise ein Tabak/Lotto-Laden, ein Blumenladen bzw. einer Bäckerei, zeigt eine deutliche räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe.

Diese Einzelhandelsbausteine werden einheitlich geplant, finanziert und gebaut. Ebenso sollen sie „unter einem Dach“ betrieben werden und besitzen einen gemeinsamen Eingangsbereich. Zwar sind die Verkaufsflächen der beiden größeren Betriebe (Lebensmittelvollsortimenter /Fachmarkt) räumlich in verschiedenen Gebäudeteilen untergebracht, jedoch sind die beiden Einzelhandelsbausteine durch den gemeinsamen Eingangsbereich und Windfang verbunden. In Folge dessen ist von einem gemeinsamen Einkaufsbereich auszugehen, der auch für die Kunden als Einheit / Zentrum erscheint. Aufgrund der Erfüllung der vom Bundesverwaltungsgericht genannten Kriterien ist somit im Sinne von § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von einem Einkaufszentrum auszugehen, welches am Standort Karl-Friedrich-Straße 104a - 106 errichtet werden soll (vgl. dazu auch Abbildung 3).

Abbildung 3: Merkmale von Einkaufszentren

Quelle: Eigene Darstellung nach Kuschnerus, Ulrich (2007): „Der standortgerechte Einzelhandel“. S. 69. Bonn

Unter der Beachtung der Kriterien der einschlägigen Rechtsprechung eines Einkaufszentrums wird in den nachfolgenden Prüfungen somit von einem Einkaufszentrum mit einer Größenordnung von 2.900 m² Verkaufsfläche ausgegangen und den relevanten Einzelhandelsbausteinen A Lebensmittelvollsortimenter mit maximalen branchenspezifischen Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel von 1.300 m² sowie dem Einzelhandelsbaustein B eines Fachmarktes mit maximal 800 m² branchenspezifische Verkaufsfläche mit einem Schwerpunkt in den Branchen Bekleidung oder Schuhe / Lederwaren oder Spielwaren und Hobbyartikel.

6.1 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

Mit dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit dem 13.07.2013 eine neue raumordnerische **Steuerungskonzeption** in Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten. Die hierin definierten Ziele und Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durch die Städte und Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Hinblick auf das anvisierte Ansiedlungsvorhaben lassen sich die maßgeblichen Ziele und Grundsätze wie folgt bewerten:

Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Gemäß dem aktuell gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr liegt der Vorhabenstandort des Bebauungsplangebietes Nr. 965 zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Bergwerkstraße als gemischte Baufläche / Allgemeine Siedlungsbereiche und in Richtung Heinrich-König-Straße geringfügig als Wohnbaufläche / Allgemeine Siedlungsbereiche.²⁰ Folglich ist das Ansiedlungsvorhaben mit Ziel 1 des LEP NRW **kompatibel**.

Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

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

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

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

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

Entsprechend der Anlage 1 zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist das Kernsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters (Nahrungs- und Genussmittel) zentren- und zugleich nahversorgungsrelevant. Auch der anvisierte Fachmarkt (Einzelhandelsbaustein B) ist hinsichtlich seiner Aufstellung nach Angaben des Projektentwicklers überwiegend den zentrenrelevanten Branchen / Hauptwarengruppen entsprechend der Anlage 1 zum LEP NRW als auch der Bochumer Sortimentsliste²¹ zuzuordnen. Aufgrund der nicht spezifizierten Angaben des Projektentwicklers wird er gutachterlich als zentrenrelevanter Fachmarkt eingestuft.

Da der Vorhabenstandort überwiegend innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Weitmar-Mark lokalisiert ist, ist das Planvorhaben mit dem Ziel 2 des LEP

²⁰ vgl. dazu: Regionaler Flächennutzungsplans (RFNP) Städteregion Ruhr; online abrufbar unter: <http://www.staedteregion-ruhr-2030.de>

²¹ vgl. dazu: Masterplan Einzelhandel Bochum 2012, S. 172 ff

NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kompatibel. Zwar geht der für den Aufstellungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplan Nr. 965 „Karl-Friedrich-Straße/ Bergwerksstraße“ über die im MP EH 2012 der Stadt Bochum festgelegte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches leicht hinaus, jedoch liegt das Vorhaben annähernd vollständig innerhalb der vom Rat der Stadt Bochum beschlossenen Abgrenzung. Zudem zeigt das Vorhaben mit seinem zur Karl-Friedrich-Straße ausgerichteten Haupteingang eine deutliche Orientierung zum Stadtteilzentrum. Eine Anpassung der Abgrenzung der Flurstücksgrenzen ist bei einer Vorhabenrealisierung seitens der Stadt Bochum geplant. Insgesamt ist das Planvorhaben somit mit dem Ziel 2 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel **kompatibel**.

Ziel 3: Beeinträchtungsverbot

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

Wie bereits zuvor dargelegt werden konnte, kann für die Ansiedlung des Einkaufszentrums mit den beiden Einzelhandelsbausteinen A und B bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche für beide Bausteine von 2.300 m² ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in **negative** städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben dient primär der Kaufkraftrückgewinnung bisher aus dem Stadtteil und dem Stadtteilzentrum abfließender Kaufkraft. Eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen ist nicht zu befürchten, so dass das Vorhaben mit Ziel 3 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel **kompatibel** ist.

6.2 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012

Folgender Grundsatz und übergeordnetes Ziel ist gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum – Fortschreibung 2012 (S. 248 ff.) bei der Ansiedlung eines Einkaufszentrums zu beachten:

Übergeordnetes Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von ergänzenden Nahversorgungsstandorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bochumer Bevölkerung.

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein. [...]

Zusätzlich ist eine Limitierung der Verkaufsflächen von Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in Form von **Einkaufszentren** gerade für die Zentren der unteren Hierarchiestufen von Bedeutung, stellen Einkaufszentren doch eine bauliche und funktionale Einheit dar, die auch bezüg-

lich ihrer möglichen Auswirkungen in der Gesamtheit zu betrachten ist. Sie können ein beachtliches Gewicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches erlangen und sind daher generell in Bezug auf ihren Mikrostandort innerhalb des Zentrums und ihre Dimensionierung verträglich für die bestehenden Strukturen zu gestalten. Generell sollen Einkaufszentren nur in den Zentren der Kategorien I bis III zulässig sein, wobei für die Zentren der Kategorien I und II keine pauschalen Obergrenzen empfohlen werden. Für Zentren der Kategorie III wurde aus den hier maximal zulässigen Verkaufsflächen der Einzelbetriebe der Idealtyp eines „kleinen Einkaufszentrums“ hergeleitet, in dem typischerweise z. B. ein Supermarkt (max. 1.500 m²), ein Lebensmitteldiscounter (1.000 m²) und weiterer nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanter Einzelhandel auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche ansässig sind.

Der MP EH der Stadt Bochum definiert für die jeweiligen Zentrenkategorien maximale Verkaufsflächenobergrenzen in Abhängigkeit zu der jeweiligen Versorgungsfunktion des Zentrums. Im vorliegenden Fall liegt der Vorhabenstandort innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark und somit innerhalb des Zentrentyps III. Das Ansiedlungsvorhaben besteht im Kernsortiment aus einem Lebensmittelmarkt mit max. 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche, zusätzlich ist ein Fachmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche sowie kleinere nahversorgungs- und / oder zentrenrelevante Betriebe (u. a. ein Blumenladen, Bäckerei) mit max. 600 m² Gesamtverkaufsfläche geplant.

Gemäß der Definition eines „kleinen Einkaufszentrums“ aus dem MP EH der Stadt Bochum und der baulichen Planung ist das Planvorhaben diesem Typ zu zuordnen. Das Vorhaben erfüllt auch die maximal festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen sowie die Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 3.500 m². Im Hinblick auf das formulierte übergeordnete Ziel der Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden Grundversorgung durch funktionsfähige Zentren, trägt das Vorhaben zum einen dazu bei in dem Stadtteilzentrum Weitmar-Mark einen neuen und tragfähigen Versorgungsbaustein zu installieren und zum anderen durch das Gesamtvorhaben Kaufkraft im Untersuchungsraum – insbesondere im Stadtbezirk Südwest – in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen zu binden.

Ausgehend von den in Grundsatz 1 definierten Kriterien zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zeigt sich, dass diese in vollem Umfang erfüllt werden. Das „kleine Einkaufszentrum“ ist auch hinsichtlich seiner einzelnen Verkaufsflächen für die einzelnen Einzelhandelsbausteine mit dem Masterplan Einzelhandel Bochum **kompatibel**.

6.3 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Als Mitgliedskommune im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche ist die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens – in Abhängigkeit von seiner regionalen Bedeutsamkeit – auch von einem ggf. einzuholenden regionalen Konsens abhängig.

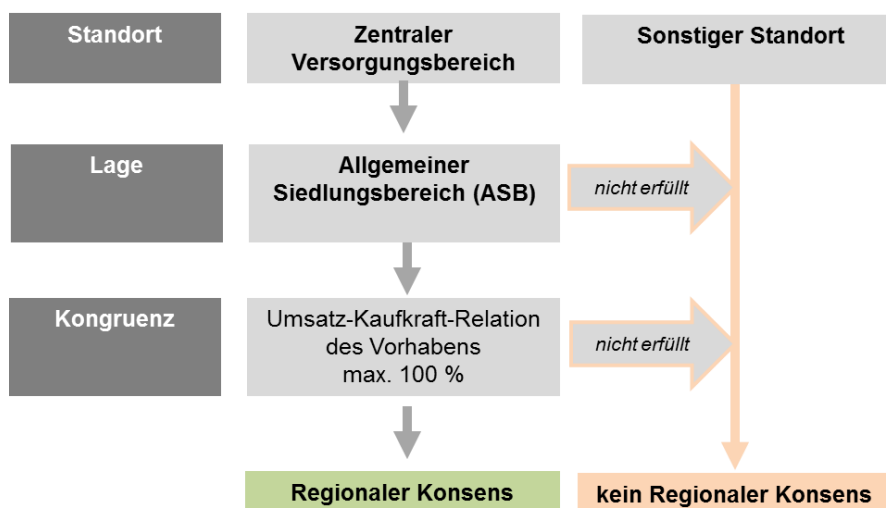
Das REHK definiert für Einkaufszentren nach Steuerungsregel 4 (vgl. REHK 2013; S. 34ff) im Sinne von § 11 (3) Satz 1 BauNVO eine Prüfkulisse zur Kontrolle, ob das Vorhaben regional konsensfähig ist (siehe auch Abbildung 4). Für das geplante Einkaufszentrum greift folgendes sortiments- bzw. betriebspezifische Prüfschemata:

Wenn ein großflächiges Vorhaben mindestens 50 % seiner Verkaufsfläche (oder mindestens 800 m²) zentrenrelevante Sortimente anbieten soll, ist ein entsprechender Sortimentsschwerpunkt anzunehmen. Dieses Vorhaben ist unter Berücksichtigung der relevanten Prüfkulisse regional konsensfähig, wenn es folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Lage in einem zentralen Versorgungsbereich
- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)
- Umsatz (sortimentsspezifisch) des Vorhabens übersteigt nicht die lokale Kaufkraft der planenden Gemeinde (ggf. auch Teilbereich)

angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Größenordnung des Vorhabens

Abbildung 4: Prüfschema für Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt



Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) 2. Fortschreibung (2013); S. 68

Im Sinne des REHK sind die vorhandenen Kriterien, die bereits im Rahmen der Kompatibilität zu den obig geprüften übergeordneten Planungen (vgl. Kapitel 6.1 und 6.2) geprüft worden sind, in diesem Falle erfüllt. Darüber hinaus können gutachterlich negative städtebauliche Auswirkungen auf umliegende schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Das geplante Einkaufszentrum ist hinsichtlich seines Standortes im zentralen Versorgungsbereich, seiner Lage im ASB und aufgrund der Umsatz-Kaufkraft-Relation (Kongruenz) mit dem REHK kompatibel.

7 Fazit

Die Stadt Bochum strebt, wie im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum ausführlich dargelegt, eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet durch zukunftsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ein funktionsfähiges Netz von Nahversorgungsstandorten an. Die untersuchungsrelevante Marktanalyse (vgl. Kapitel 4) zeigt diesbezüglich, dass der Untersuchungsraum in den projektrelevanten Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Spielwaren / Hobbyartikel) derzeit noch ein nennenswertes Entwicklungspotenzial für Angebotsausweitungen aufweist. Fast 100 % des potenziellen Vorhabenumsatzes wird sich somit durch die Rückgewinnung bestehender Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Untersuchungsraumes – insbesondere außerhalb des Stadtbezirks Südwest – erwirtschaften lassen. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Branche Sport und Freizeit als möglicher Fachmarkt Sport. Aufgrund des nicht näher definierten Fachmarktes können für diese Branche negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Standorte nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung dieses raumökonomischen Rahmens und der geschilderten städtebaulichen Überlegungen im Zusammenhang mit der räumlichen Integration des Vorhabenstandortes in den zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Weitmar-Mark“ ist aus gutachterlicher Sicht eine Ansiedlung dieses „kleinen Einkaufszentrums“ grundsätzlich positiv zu bewerten.

- Eine Umsetzung des Planvorhabens am Vorhabenstandort stellt aus städtebaulicher Sicht eine **Profilierung der Karl-Friedrich-Straße im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark** dar und kann zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums beitragen.
- Das geplante Angebot steht sowohl im **Einklang mit der Versorgungsfunktion** des Stadtteilzentrums als auch im Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im funktionalen Versorgungsgebiet.
- Eine mögliche kleinräumige **Angebotsverschiebung** innerhalb des Zentrums würde keine Verschlechterung der Angebotssituation insgesamt bewirken. Für bestehende Wettbewerber innerhalb des Stadtteilzentrums kann kein „Konkurrenzschutz“ formuliert werden. Um eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung in diesem Stadtbereich zu sichern, ist eine Positionierung von einem funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich mit **modernen, zukunftsfähigen Betrieben** anzustreben. Durch die Ansiedlung des Vollsortimenters innerhalb des „kleinen Einkaufszentrums“ sind dahingehend **positive Effekte** zu erwarten, dass der Standort modern und zukunftsfähig aufgestellt ist und die Attraktivität des Stadtteilzentrums durch eine langfristig **tragfähige Grundversorgung** des Kerneinzugsbereichs gewährleistet werden kann.
- Im Sinne einer **wohnungsnahen** (und somit auch fußläufigen) **Versorgung** ist es sinnvoll, durch verträgliche Angebotsausweitungen und die Etablierung moderner, zukunftsfähiger Angebote im Stadtteilzentrum möglichen Angebotsverschiebungen an nicht-integrierte Standorte im Stadtgebiet entgegen zu wirken. Sofern Betriebe in nicht-integrierten Lagen von Umsatzumverteilungen betroffen sind, führt dies nicht zu städtebaulich negativen Auswirkungen, da die Nahversorgungsstruktur dadurch nicht gefährdet wird.
- Die Betrachtung der Angebots- und Nachfrageanalyse im Auswirkungsbereich des Vorhabenstandorts zeigt ein deutliches **quantitatives Angebotsdefizit** (Gesamtzentralität in allen un-

tersuchungsrelevanten Branchen von ca. 0,5), aus dem sich ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial ableiten lässt. Eine Weiterentwicklung der diesbezüglichen Angebotsstruktur wäre in der Lage, den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Weitmar-Mark funktional zu stärken und zu einer räumlich ausgewogeneren Versorgungssituation im südlichen Bochumer Stadtgebiet beizutragen. Dies gilt insbesondere auch für das teilweise rudimentäre Angebot in typischen zentrenrelevanten Sortimenten, wie in der Branche Schuhe / Lederwaren. Hier kann das sehr spezialisierte Angebot durch einen Fachmarkt, der typischerweise eine andere Zielgruppe anspricht, sinnvoll ergänzt werden.

- Ein **Umschlagen** absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen i.S.v. § 11 (3) BauNVO ist angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur für die Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Spielwaren / Hobbyartikel in zentralen oder städtebaulich integrierten Lagen nicht zu erwarten.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes.....	10
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	16
Karte 3:	Projektrelevante Anbieter im Untersuchungsraum (Einzelhandelsbaustein A)	19
Karte 4:	Projektrelevante Anbieter im STZ Weitmar-Mark.....	31

Abbildungen

Abbildung 1:	Vorhabenstandort an der Karl-Friedrich-Straße 104a	11
Abbildung 2:	Stadtteilzentrum Weitmar-Mark	32
Abbildung 3:	Merkmale von Einkaufszentren.....	35
Abbildung 4:	Prüfschema für Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt	39

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung	7
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des geplanten Lebensmittelvollsortimenters	13
Tabelle 3:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des geplanten Fachmarktes nach Hauptwarengruppen	14
Tabelle 4:	Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Waren-/Sortimentsgruppen.....	20
Tabelle 5:	Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Hauptwarengruppen	22

Tabelle 6:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum	24
Tabelle 7:	Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen	25
Tabelle 8:	Zielzentralitäten für den Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen	27
Tabelle 9:	Gegenüberstellung der Kaufkraft und des Vorhabenumsatzes in Varianten im Untersuchungsraum.....	27