

Gutachterliche Bewertung

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

Stellungnahme im Auftrag der Stadt Bochum

Endbericht – Teil B

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

Februar 2015

Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Einzelhandelsrelevante Kenndaten des Planvorhabens	4
2	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum .	7
2.1	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	7
2.2	Kaufkraft im Untersuchungsbereich	12
2.3	Zentralitäten im Untersuchungsraum	14
2.4	Zielzentralitäten	14
3	Städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	18
3.1	Auswirkungen auf den Untersuchungsraum.....	18
3.2	Mikroräumliche Auswirkungen innerhalb des STZ Weitmar-Mark	19
4	Kompatibilität mit übergeordneten Planungen.....	22
4.1	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels	23
4.2	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012	26
4.3	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche	27
5	Fazit	29
	Verzeichnisse	31

1 Ausgangssituation

Am Standort Karl-Friedrich-Straße 104a innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark in Bochum wird aktuell die Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbausteinen 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.

In einer ersten gutachterlichen Bewertung (Teil A) wurde das Gesamtvorhaben und der Fachmarkt für die Hauptwarengruppen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Sport und Freizeit sowie Spielwaren / Hobbyartikel von dem Büro Junker + Kruse geprüft¹. In dieser ergänzenden Bewertung (Teil B) wird lediglich die Verträglichkeit und Kompatibilität des Gesamtvorhabens in einer anderen sortimentspezifischen Variante für den Fachmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche geprüft. Die Einschätzungen der ersten gutachterlichen Bewertung zu dem Planvorhaben mit einer in Bezug auf den Fachmarkt anderen Spezifikation bleiben davon unberührt.

Eine Einordnung der übergeordneten standortrelevanten **Rahmenbedingungen** ist bereits in der ersten Bewertung erfolgt. Gegenüber dem Grundlagengutachten haben sich die projektrelevanten Spezifika des Vorhabens für den Lebensmittelvollsortimenter und die ergänzenden Einzelhandelsbausteine (u. a. ein Lotto Shop) nicht verändert. Auch die Methodik / Vorgehensweise sowie die ermittelten Annahmen zum Untersuchungsraum, der unverändert bleibt, werden an dieser Stelle nicht mehr in der gesamten Ausführlichkeit detailliert erläutert und können in der ersten gutachterlichen Bewertung (Teil A)² nachgelesen werden.

Der **Fokus** der nachfolgenden Bewertung liegt in der Darstellung der möglichen Auswirkungen einer anderen sortimentspezifischen Zusammensetzung für den geplanten **Fachmarkt** mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² als **Getränkemarkt**, **Lebensmitteldiscounter** oder als **Drogeriefachmarkt**.

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der oben genannten Fragestellung auf die Erhebung des **untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandes** in den Hauptwarengruppe / Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)** und **Drogerieartikel** 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 Kernsortimente führen. Hierbei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) erhoben.

¹ vgl. dazu: Junker + Kruse (2014/2015): Gutachterliche Bewertung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum (Teil A). Dortmund.

² ebenda

1.1 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 / Sortimente für den Fachmarkt genannt werden konnten, die als Grundlage der Verträglichkeit des Vorhabens dienen. Mögliche **Hauptwarengruppen / Sortimente**, die in dem **Fachmarkt** mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² angesiedelt werden sollen, sind nach Angaben des Projektentwicklers für diesen Teil B:

- Getränke in Form eines Getränkefachmarktes
- Drogeriewaren in Form eines Drogeriefachmarktes
- Nahrungs- und Genussmittel als Lebensmitteldiscounter

In Bezug auf diese Sortimente / 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 Beschreibung ist für den Fachmarkt weiterhin nicht vorhanden. Da die folgende Analyse jedoch eine gewisse Vorab-Eingrenzung der Vorhabendimensionierung erfordert, wurde von einer maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsfläche von jeweils 800 m² in den jeweiligen Hauptwarengruppen bzw. dem Sortiment ausgegangen.

Im Rahmen dieser ergänzenden gutachterlichen Bewertung des Vorhabens wird der Baustein Fachmarkt 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 des Fachmarktes mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m²

Die gängige Rechtsprechung³ 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 Prognosekri-

³ 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.

teriums 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 und der Tatsache, dass noch keine konkreten Betreiber bekannt sind, sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zugrunde zu legen. Im Einzelnen werden dieser gutachterlichen Bewertung die dargestellten Verkaufsflächendimensionierungen und die unter Berücksichtigung einer **erhöhten Flächenproduktivität** prognostizierten Umsatzvolumina zugrunde gelegt (differenziert nach Warengruppen bzw. Sortimenten). 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 „realitätsnahen 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 möglicher Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Da für den Einzelhandelsbaustein Fachmarkt keine „**betreiberscharfe**“ Projektbeschreibung vorliegt, werden für die von dem Projektentwickler genannten Angaben zu den möglichen Nutzungsbausteinen des Vorhabens und deren Branchenstruktur (vgl. Tabelle 1) jeweils maximale Verkaufsflächen und Umsätze der einzelnen Hauptwarengruppen / Branchen / Sortimente abgeleitet, die als Basis der Untersuchung dienen. Mögliche Umsatzschwerpunkte ergeben sich demnach in den Sortimenten Drogeriewaren, Getränke sowie in der Hauptwarengruppe / Branche Nahrungs- und Genussmittel (als Discountfachmarkt). Schließlich wird auf die maximal realisierbare Flächenproduktivität des jeweiligen Fachmarkttyps⁴ 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“ aufgeschlagen⁵.

⁴ 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

⁵ ebenda

Tabelle 1 fasst die prognostizierten Umsätze für den Einzelhandelsbaustein des Gesamtvorhabens Fachmarkt mit ca. 800 m² Gesamtverkaufsfläche in Bezug auf seine Umsätze zusammen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die jeweiligen Fachmarkttypen jeweils Randsortimente führen werden. Aufgrund der fehlenden Konkretisierung der Projektbeschreibung wird jeweils die Gesamtverkaufsfläche des Marktes mit der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche gleich gesetzt.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des geplanten Fachmarktes

Fachmarkttyp	Hauptwarengruppe / Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächen- produktivität (in Euro/m ²) worst case	prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro) worst case
Fachmarkt Getränke	Getränke	800	3.000	2,4
Fachmarkt Drogerie	Drogeriewaren	800	6.500	5,2
Lebensmitteldiscounter	Nahrungs- und Genussmittel	800	8.500	6,8

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

2 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Eine Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte bereits in der gutachterlichen Bewertung (Teil A)⁶. Da sich in Bezug auf das Gesamtvorhaben die Gesamtverkaufsfläche und die konzeptionelle Ausrichtung des Betriebskonzeptes in Form eines geplanten Fachmarktes mit 800 m² Gesamtverkaufsfläche keine Veränderungen ergeben, wird die Abgrenzung des Untersuchungsraumes beibehalten. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen (angebots- und nachfrageseitigen) Rahmenbedingungen.

2.1 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 gutachterlichen Bewertung alle Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum berücksichtigt, die im Kernsortiment über ein Angebot in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie im Kernsortiment Getränke oder Drogeriewaren 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.

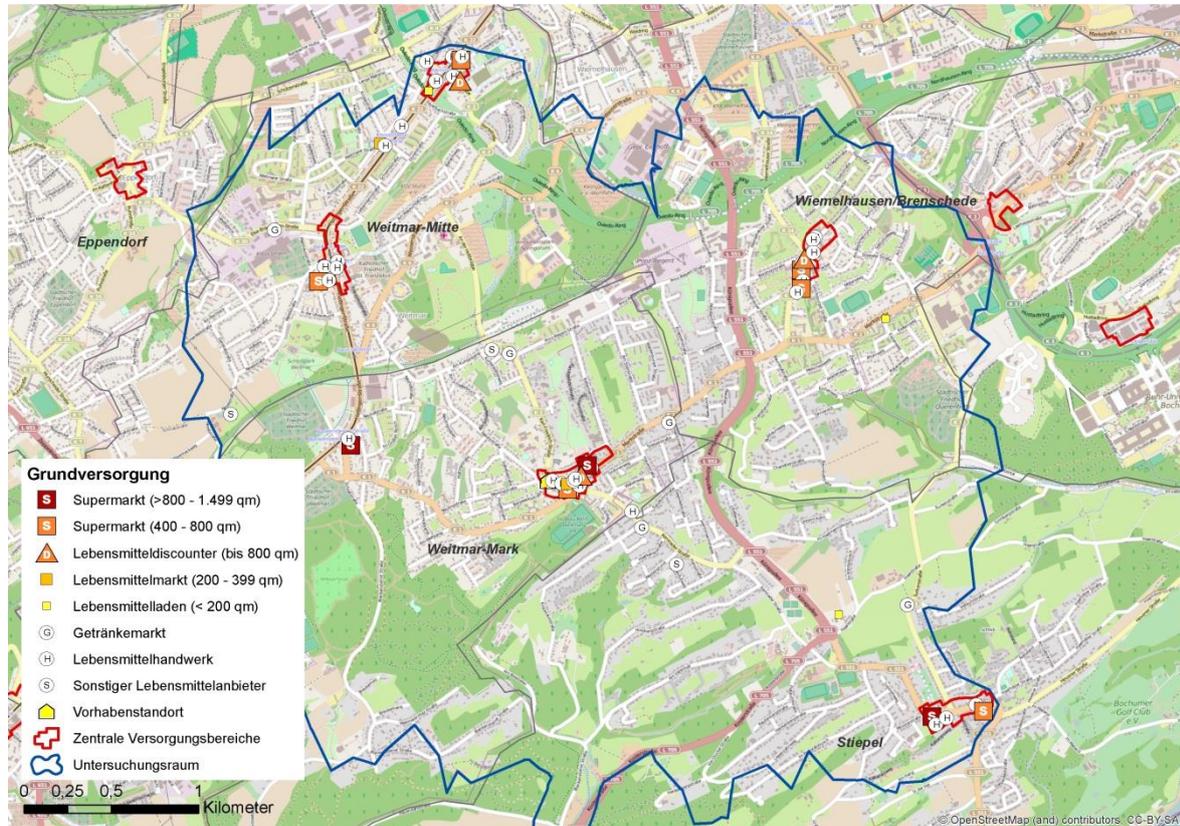
Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

Für die Untersuchung des Lebensmittelvollsortimenters wurde bereits im Teil A für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel der Angebotsbestand im Untersuchungsraum analysiert. Zur Orientierung greift die nachfolgende Analyse diese nochmals auf und präzisiert sie insbesondere im Hinblick auf die Angebotssituation im Bereich des Sortimentes Getränke.

⁶ vgl. dazu: Junker + Kruse (2014/2015): Gutachterliche Bewertung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum (Teil A). Dortmund.

Einen Überblick über das projektrelevante Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Getränke gibt Karte 1.

Karte 1: Projektrelevante Anbieter im Untersuchungsraum in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)



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 2 zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 2: Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Waren-/Sortimentsgruppen

Warengruppe / Sortiment	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	65	9.100	59,1
Getränke	6	2.700	6,2
Gesamt	71	11.800	65,3

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

- In der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind **9.100 m² Verkaufsfläche** vorhanden, auf denen ein **jährlicher Umsatz** von rund **59,1,9 Mio. Euro** erwirtschaftet wird.
- Im **Sortiment Getränke** sind aktuell sechs Kernsortimentsanbieter im Untersuchungsraum lokalisiert. Zusätzlich werden Getränke als Randsortiment bei den strukturprägenden Lebensmittelanbietern im Untersuchungsraum angeboten. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rund **2.700 m²** wird in dieser Sortimentsgruppe ein Umsatz von rund **6,2 Mio. Euro** pro Jahr erwirtschaftet.
- Insgesamt sind in der untersuchungsrelevanten Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel **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 untersu-

chungsrelevanten 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, Kaisers⁷ und Aldi.
- 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 Getränkemarkte (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 insgesamt vier Getränkemarkte (Getränke Dewender, Meteor Getränke, Getränke Schelske, van Baals Getränkewelt). Die vorhandenen kleinflächigen Märkte versorgen in der Regel direkt unmittelbar angrenzende Wohngebiete und besitzen insgesamt sehr wenig Verkaufsfläche. Lediglich der Getränkemarkt Dewender besitzt eine Verkaufsfläche von rd. 700 m² und ist damit auch gleichzeitig der größte Fachmarkt im Untersuchungsraum.
- 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.
- In Bezug auf die **Kernanbieter im Bereich Getränke** ist festzustellen, dass alle sechs Getränkemarkte sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden und alle kleinflächig sind. Insgesamt zeigen sie eine vergleichsweise geringfügige Verkaufsflächenausstattung. Das Angebot außerhalb der Getränkemarkte beschränkt sich im Wesentlichen auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter. Wobei auch hier aufgrund der kleinteiligen Struktur der Lebensmittelanbieter in den zentralen Versorgungsbereichen das Randsortiment hinsichtlich der Verkaufsfläche vergleichsweise unterdurchschnittlich angeboten wird.
- 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.

⁷ Laut Angaben der Fa. Edeka ist eine mögliche Schließung des Kaisers Lebensmittelmarktes im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark im Gespräch.

Auch hinsichtlich der vorhandenen Standortrahmenbedingungen (u. a. Parkplätze, Verkaufsflächenzuschnitte) präsentieren sich die Märkte nur begrenzt zukunftsfähig.

Angebotsituation im Bereich Drogeriewaren

- Im gesamten **Untersuchungsraum** befinden sich insgesamt 18 Betriebe mit einer sortimentspezifischen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.700 m². Die durchschnittliche Betriebsgröße des Sortimentes liegt somit bei rd. 94 m² pro Betrieb. Dies spiegelt hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche ein insgesamt sehr kleinteiliges Bild im Untersuchungsraum wieder, wobei sich das Angebot im Wesentlichen auf drei größere Kernanbieter im Untersuchungsraum (Rossmann (2x) und dm) sowie einen kleineren Anbieter (Reformhaus Eicke Schumacher) verteilt.
- Die Filialisten vereinen insgesamt mehr als 60 % des Gesamtbestandes auf sich. Darüber hinaus wird das Sortiment zu sehr kleinteiligen Verkaufsflächenanteilen in den strukturprägenden Lebensmittelanbietern als Randsortiment angeboten.

Die quantitative Angebotsausstattung im Untersuchungsraum ist in der nachfolgenden Tabelle 3 zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum in dem Sortiment Drogeriewaren

Sortiment	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Drogeriewaren	18	1.700	8,7

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 Bärenndorf und Stiepel insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche lokalisiert⁸:

- Im **Stadtteilzentrum Brenschede** gibt es einen Rossmann Drogeriemarkt mit rd. 320 m² Verkaufsfläche. Dort ist auch das kleine Reformhaus Eicke Schumacher mit weniger als 100 m² Gesamtverkaufsfläche lokalisiert. Die zweite Filiale des Anbieters Rossmann im Untersuchungsraum befindet sich im **Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte** mit rd. 500 m² Verkaufsfläche. Der Drogeriemarkt des Anbieters dm mit rd. 450 m² Verkaufsfläche befindet sich im **Stadtteilzentrum Weitmar-Mark** (= Vorhabenstandort).
- **Insgesamt** ist das Angebot im Bereich der Drogeriewaren sehr kleinteilig aufgestellt und wird überwiegend von den typischen Filialisten angeboten, die jedoch vergleichsweise geringe Verkaufsflächen besitzen. Der Anteil der Drogerieartikel als Randsortiment bei den Lebensmittelbetrieben ist aufgrund der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur im gesamten Untersuchungsraum ebenfalls sehr gering.

⁸ Aufgrund des Datenschutzes und der wenigen Anbieter im Untersuchungsraum wird auf eine genaue Ausweisung des Umsatzes pro Betrieb bewusst verzichtet.

2.2 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 jeweiligen Fachmarkttypen dargestellt werden.

Der Untersuchungsraum setzt sich im Wesentlichen aus dem Bochumer Stadtbezirk Südwest, in dem das geplante Vorhaben angesiedelt werden soll, zusammen. Im gesamten Stadtbezirk Südwest wohnen 54.500 Einwohner⁹ wovon ca. die Hälfte in den beiden Bochumer Bezirken Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte lebt (rd. 28.000 Einwohner)¹⁰. 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 (inkl. Getränke) liegt die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in der Stadt Bochum bei 2.196 Euro pro Kopf (inkl. Backwaren / Metzgereiwaren). In der übrigen Sortimentsgruppe Drogeriewaren liegt die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft bei 248 Euro pro Kopf.

Einen Überblick über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in den untersuchungsrelevanten Warengruppen/Sortimenten in der Stadt Bochum gibt Tabelle 4.

Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Stadt / Amt	Einwohner (gerundet)	warengruppenspezifische / sortimentspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	
		Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Drogeriewaren
Statistischer Bezirk Weitmar-Mark	12.100	26,6	3,0
Statistischer Bezirk Weitmar-Mitte	15.400	33,8	3,8
Restlicher Untersu- chungsraum	17.200	37,8	4,3
Gesamt	44.700	98,2	11,1

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. Getränke¹¹). Für das Sortiment Droge-

⁹ Quelle: Website Stadt Bochum, Stand: 31.12.2013

¹⁰ Die Siedlungsflächen der statistischen Bezirke Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte befinden sich fast vollständig in dem Untersuchungsraum.

¹¹ Für das Sortiment Getränke liegt keine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft der IFH Retail Consultants, Köln 2014 vor.

riewaren ergibt sich ein maximales warengruppenspezifisches Kaufkraftpotenzial von rd. 11 Mio. Euro.

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 Bevölkerungsvorausrechnungen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) für Statistik und Kommunikationstechnologie des Landes Nordrhein-Westfalen¹² prognostizieren für die nächsten Jahre für die Stadt Bochum eine **konstant negative Bevölkerungsentwicklung**. Ausgehend vom Basisjahr 2013¹³ (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. 1.300 auf zukünftig rd. 41.400 Einwohner) aus¹⁴. Dies wird sich auch leicht negativ auf das Kaufkraftvolumen im Bochumer Stadtgebiet auswirken.

¹² Quelle: www.it.nrw.de (zuletzt zugegriffen am 22.10.2014)

¹³ Bevölkerungszahl gemäß Angabe der Stadt Bochum zum Stand: 31.12.2013

¹⁴ Quelle: www.bochum.de/statistik (zuletzt zugegriffen am 22.10.2014)

2.3 Zentralitäten im Untersuchungsraum

Durch Gegenüberstellung des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens und der getätigten Umsätze im Untersuchungsraum errechnen sich die nachfolgend (Tabelle 5) dargestellten Zentralitäten¹⁵.

Tabelle 5: Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen

Branche / Hauptwarengruppe	warengrup- penspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	98,2	65,3	0,480,66
Drogeriewaren	11,1	8,7	0,78

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

- Für die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** ist eine unterdurchschnittliche Zentralität von rd. 0,7 vorhanden. Dies bedeutet, dass größere Kaufkraftströme (rd. 30 %) nicht innerhalb des Untersuchungsraumes gebunden werden können und somit Kaufkraft zu anderen Wettbewerbsstandorten – zu Teilen auch außerhalb der Stadt Bochum – abfließt.
- In dem Sortiment **Drogeriewaren** wird derzeit eine vergleichsweise hohe Zentralität von rd. 0,8 erreicht. Diese ist in erster Linie auf die insgesamt drei größeren Betriebe im Untersuchungsraum zurückzuführen. Diesbezüglich ist zu beachten, dass im Bereich der Droge-rieartikel gegenüber anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich höhere Verkaufsflächenproduktivitäten erzielt werden. Somit ist gemessen an der Orientierungsgröße Zentralität auch die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner im Untersuchungsraum zu beachten, die sich mit rd. 0,04 m² Verkaufsfläche pro Einwohner leicht unterdurchschnittlich präsentiert.

2.4 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 Versorgungsauf-

¹⁵ 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.

gaben 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**.

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

Tabelle 6: Zielzentralitäten für den Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen

Hauptwarengruppe / Sortiment	Umsatz (in Mio. Euro)	warengruppen-spezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	Kaufkraft-abfluss (in Mio. Euro)	Zentralität	Zielzentralität
<i>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)</i>	65,3	98,2	32,9	0,66	0,8
<i>Drogeriewaren</i>	8,7	11,1	2,4	0,78	1,0

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 (inkl. Getränke) ist perspektivisch eine Zielzentralität von 0,8 und für das Sortiment Drogeriewaren eine Zielzentralität von 1,0 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. Dies gilt auch für das Sortiment Drogeriewaren, welches zwar bereits eine vergleichsweise deutlich höhere Zentralität in Folge der hohen Flächenproduktivitäten aufweist als die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel, jedoch in Bezug auf die Verkaufsfächenausstattung leicht unterdurchschnittlich repräsentiert ist und sich somit auch diesbezüglich Entwicklungsspielräume aufweist.

Tabelle 7: Gegenüberstellung der Kaufkraft und des Vorhabenumsatzes in Varianten im Untersuchungsraum

Branche / Hauptwarengruppe Fachmarkttyp	warengruppenspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	Kaufkraftabfluss (in Mio. Euro)	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraftabfluss <u>mit Vorhaben*</u> (in Mio. Euro)
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>				
Getränkemarkt	98,2	32,9	2,4	22
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>				
Lebensmitteldiscounter	98,2	32,9	6,8	17,6
<i>Drogeriewaren</i>				
Drogeriefachmarkt	11,1	2,4	5,2	-

Quellen: IFH Retail Consultants Köln 2014, eigene Erhebungen und Berechnungen; **der Kaufkraftabfluss in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel inkl. dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche und einem prognostizierten Umsatz von 8,5 Mio. in dieser Hauptwarengruppe (vgl. dazu: Junker + Kruse (2014/2015): Gutachterliche Bewertung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum (Teil A))*

Die Gegenüberstellung in der Tabelle 7 zwischen dem prognostizierten Umsatz des Vorhabens und der vorhandenen Kaufkraft in den einzelnen Spezifikationen des Fachmarktes zeigt insgesamt ein ambivalentes Bild. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich, dass auch bei der Realisierung eines Getränkemarktes oder eines Lebensmitteldiscounters mit jeweils 800 m² Verkaufsfläche zu dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche immer noch deutliche Kaufkraftabflüsse vorhanden sind.

Demgegenüber weist das Sortiment der Drogeriewaren deutlich geringere Kaufkraftabflüsse bzw. eine vergleichsweise hohe Zentralität von rd. 0,8 auf. Bei einer Realisierung eines Drogeriefachmarktes mit einem prognostizierten Umsatz von 5,6 Mio. Euro würde die warengruppenspezifische Kaufkraft durch das Vorhaben und den Bestandumsatz überschritten werden. In Folge dessen wäre dieser Fachmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche auf Kaufkraftzuflüsse außerhalb des Untersuchungsraumes angewiesen. Dennoch bietet auch dieses Sortiment etwaige Entwicklungsspielräume zur einer Arrondierung des Angebotes in einer Größenordnung von ca. 300 m² bis maximal 400 m² sortimentspezifische Verkaufsfläche auch unter der Beachtung, dass der Lebensmittelvollsortimenter Drogerieartikel als Randsortimente führt (ca. 100 m² Verkaufsfläche bei einem prognostizierten Umsatz von 0,4 Mio. Euro für dieses Sortiment¹⁶). Dies würde bedeuten, dass ein Drogeriefachmarkt in einer Größenordnung von maximal 500 m² Gesamtverkaufsfläche tragfähig

¹⁶ vgl. Junker + Kruse (2014/2015): Gutachterliche Bewertung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum (Teil A). Dortmund.

wäre. Darüber hinaus können Artikel dieser Warengruppe z. B. als Randsortiment angeboten werden.

3 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 und Sortimente 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. Bewertet wird jeweils das Gesamtvorhaben, also die Vorhabenkombination aus einem Lebensmittelvollsortimenter plus Getränkefachmarkt oder einem Drogeriemarkt oder einem Lebensmittel-discounter.

3.1 Auswirkungen auf den Untersuchungsraum

Getränkefachmarkt oder Lebensmittel-discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von jeweils maximal 800 m²

Die Analyse der Angebotssituation der Hauptwarengruppe Nahrung- und Genussmittel (inkl. Getränke) 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. Auch die Angebotsstruktur im Sortiment Getränke zeigt, dass das vorhandene Angebot sich derzeit auf kleinstrukturierte Anbieter beschränkt, die sich alle außerhalb der Zentren befinden. Darüber hinaus ist auch das Angebot als Randsortimente der Lebensmittelanbieter aufgrund der geringen Verkaufsflächen der jeweiligen Anbieter vergleichsweise begrenzt. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich der neue Rewe Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum Stiepel.

Auch im Zuge der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche und einer Standortgemeinschaft mit einem Lebensmittel-discounter zeigt sich, dass weiterhin nennenswerte Kaufkraft für andere Zentren und Standorte im Bochumer Stadtgebiet und insbesondere für den Untersuchungsraum verbleiben. Dies gilt auch für eine Kombination aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Getränkefachmarkt. Somit kann durch das **Gesamtvorhaben** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel 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 Getränkefachmarktes oder eines Lebensmittel-discounters mit max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche nicht zu erwarten. Das Vorhaben dient primär der **Kaufkraftrückgewinnung** bei einer gleichzeitigen Steigerung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche um den Versor-

gungsauftrag als Stadtteilzentrum im Sinne des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum zukunftsfähig erfüllen zu können.

Drogeriefachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m²

Eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit eines Drogeriefachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² ist in Folge der derzeitigen Kaufkraftabschöpfung von rd. 80 % nicht gegeben. Dennoch ist im Hinblick auf den vorhandenen Angebotsbestand eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit für dieses Sortiment gegeben. Insbesondere im Hinblick des Verkaufsflächenbestandes der drei größeren Fachmärkte, die deutlich unterhalb moderner Markteintrittsgrößen liegen (maximal 500 m² Gesamtverkaufsfläche), zeigen Entwicklungsspielräume zur Sicherung des Sortimentsangebotes. Gutachterlich können für einen Markt dieser Größenordnung jedoch aufgrund der nicht näher sortimentspezifischen Vorhabenbeschreibung für das Sortiment Drogeriewaren negative städtebauliche Auswirkungen **nicht** ausgeschlossen werden.

Es wird daher eine Reduzierung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche auf ca. 300 m² bis maximal 400 m² empfohlen. Diesbezüglich ist zu beachten, dass der geplante Lebensmittelvollsortimenter in der Größenordnung von 1.500 m² ebenfalls Drogerieartikel als Randsortiment (ca. 100 m²) führt. Dies wurde hierbei bereits berücksichtigt. Somit ist unter der Beachtung marktüblicher Sortimentsschlüssel eine Gesamtverkaufsfläche von 500 m² als tragfähig und städtebaulich verträglich zu beurteilen.

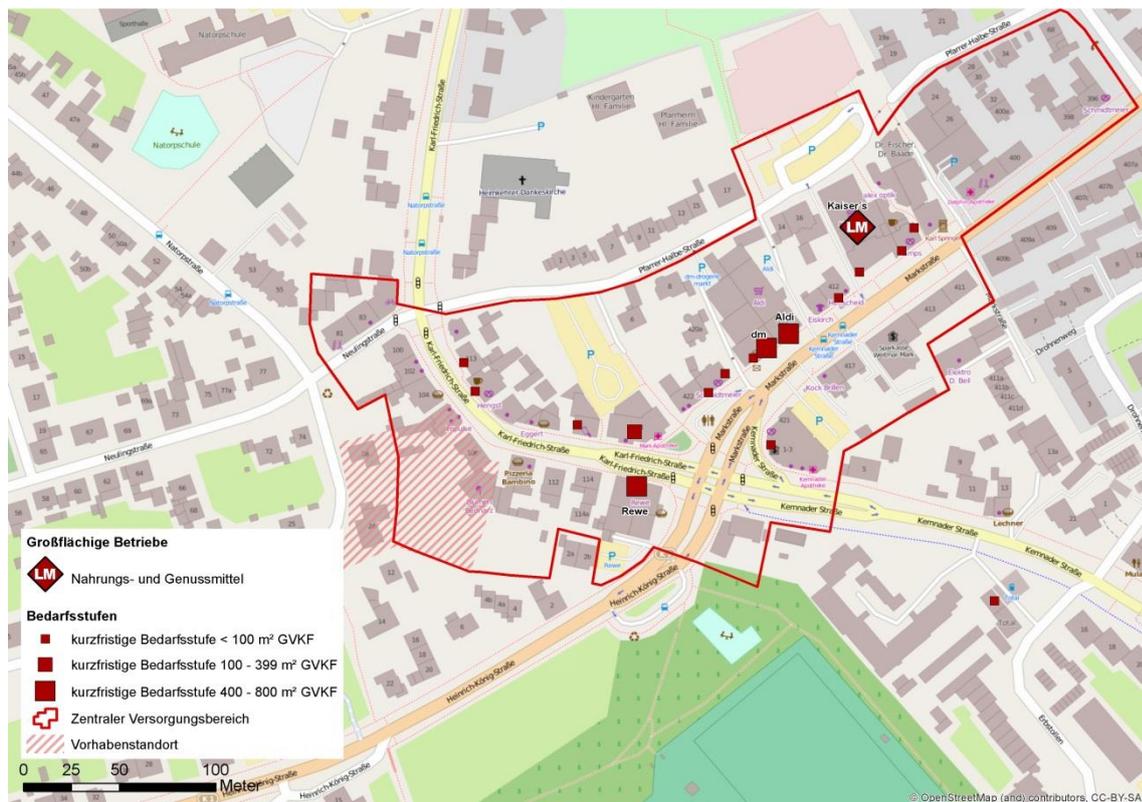
Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche können in Folge des Ansiedlungsvorhabens des Drogeriefachmarktes mit einer Größenordnung einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² nicht ausgeschlossen werden. Hiermit ist somit ein Verzicht bzw. eine Reduzierung des Vorhabens für das Sortiment Drogeriewaren erforderlich.

3.2 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). Im Drogeriebereich ist mit einem dm Drogeriemarkt (rd. 500 m² Verkaufsfläche) derzeit ein etwas größerer Anbieter vorhanden. Das restliche Angebot verteilt sich im Wesentlichen auf die vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe und wird zu kleinen Teilen als Randsortiment angeboten.

Ein Getränkefachmarkt ist innerhalb des Stadtteilzentrums nicht lokalisiert. Das Getränkeangebot wird lediglich in kleinen Teilen als Randsortiment in den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben angeboten. Diesbezüglich zeigen sich jedoch sehr geringe Verkaufsflächenanteile.

Karte 2: 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 und eines Lebensmittel-Discounters wird 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 2). 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 1: 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 und des Lebensmitteldiscounters die bisherigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in ihrem Bestand gefährdet werden.

Gleiches gilt für einen etwaigen **Getränkemarkt**, der als einzelner Fachmarkt aufgrund des derzeit rudimentären Angebotsbestandes hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine direkten Geschäftsaufgaben als Konsequenz der Vorhabenrealisierung zur Folge hätte. In Kombination mit der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters können jedoch absatzwirtschaftliche Auswirkungen demnach Geschäftsaufgaben als Konsequenz der Vorhabenrealisierung zur Folge haben.

Der **Drogeriefachmarkt** (in einer reduzierten Größenordnung von 500 m² Gesamtverkaufsfläche) würde in Konkurrenz zum bestehenden dm Markt (rd. 300 Meter entfernt) innerhalb des STZ treten, jedoch würde der geplante Fachmarkt bei einem etwaigen „wegbrechen“ des Marktes seine Versorgungsfunktion übernehmen. Somit ist **ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu befürchten**.

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 werden. 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 sind hier neben den strukturprägenden Anbietern aus dem Lebensmittelbereich kleinteilige und hochwertige Anbieter aus verschiedensten anderen Branchen lokalisiert und somit ist weiterhin genügend Potenzial zur Belebung des Zentrums vorhanden.

Folglich ist bei Realisierung eines Lebensmitteldiscounters oder Getränkemarktes in der derzeit projektierten Größenordnung ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Stadtteilzentrum nicht zu erwarten. Für den Drogeriefachmarkt wird eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf ca. 500 m² empfohlen.

4 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 (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.

Diese sogenannte „Kompatibilitätsprüfung“ wird im Folgenden für die vollständige Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Getränke) und für die **reduzierte Vorhabendimensionierungen** des Drogeriefachmarktes mit ca. 300 bis maximal 400 m² sortimentspezifischer Verkaufsfläche durchgeführt, da für die in diesem Zusammenhang definierten maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte.

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“.*

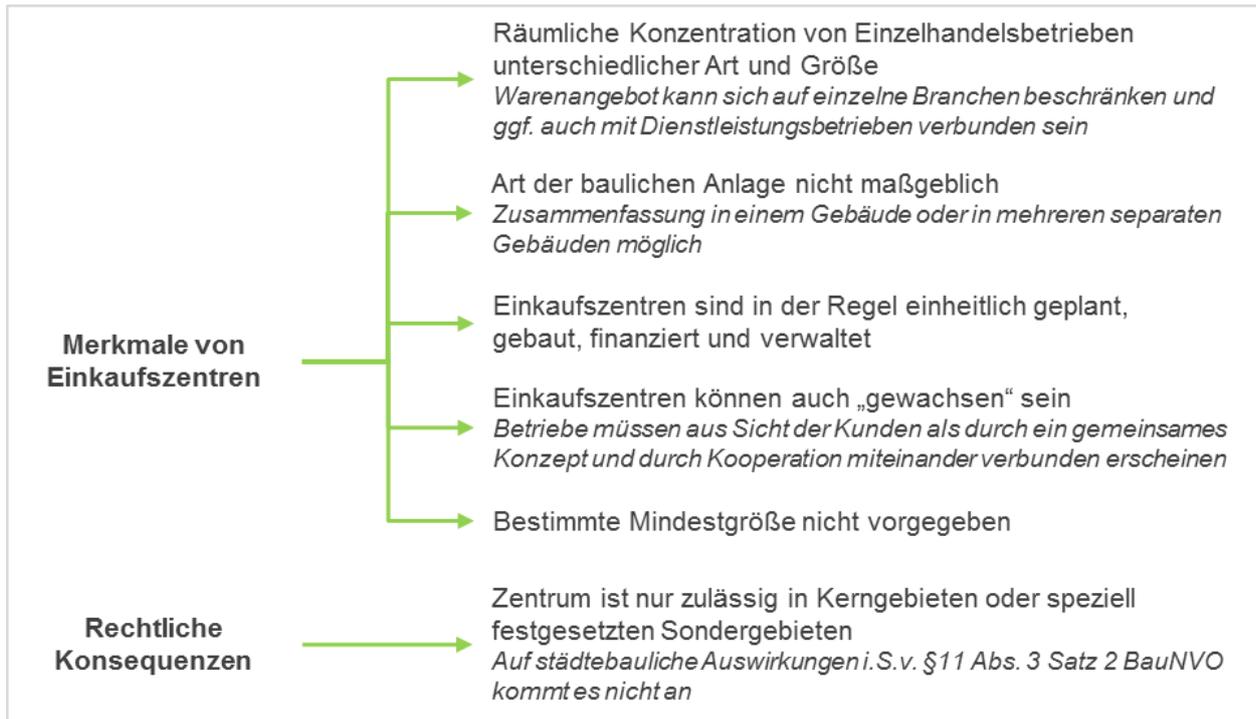
*„Ein "Zusammenwachsen" mehrerer Betriebe zu einem "Einkaufszentrum" setzt [...] außer der erforderlichen räumlichen Konzentration [...] weitergehend voraus, dass die einzelnen Betriebe **aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander 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 2: 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 Lebensmittelvollsortimenter mit maximalen branchenspezifischen Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel von 1.300 m² sowie dem Einzelhandelsbaustein eines Getränkefachmarktes mit maximal 800 m² branchenspezifische Verkaufsfläche oder einem Lebensmitteldiscounter mit maximal 800 m² branchenspezifische Verkaufsfläche. Für den geplanten Drogeriefachmarkt wird gutachterlich eine maximale Gesamtverkaufsfläche 500 m² bzw. eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche ca. 300 m² bis maximal 400 m² empfohlen.

4.1 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.¹⁷ 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

¹⁷ vgl. dazu: Regionaler Flächennutzungsplans (RFNP) Städteregion Ruhr; online abrufbar unter: <http://www.staedteregion-ruhr-2030.de>

zugleich nahversorgungsrelevant. Auch der anvisierte Fachmarkt ist hinsichtlich seiner Aufstellung nach Angaben des Projektentwicklers überwiegend den zentrenrelevanten Branchen / Hauptwarengruppen entsprechend der Anlage 1 zum LEP NRW als auch der Bochumer Sortimentsliste¹⁸ 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 NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kompatibel. Zwar geht der für den Aufstellungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplan Nr. 965 „Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße“ über die im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum – Fortschreibung 2012 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 bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche für beide Bausteine von 2.300 m² ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in **negative** städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Lediglich im Bereich eines Drogeriefachmarktes ist eine Reduzierung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche vorzunehmen. Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in **negative** städtebauliche Auswirkungen können für einen Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 500 m² ausgeschlossen werden.

Das Gesamtvorhaben dient insgesamt 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.

¹⁸ vgl. dazu: Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012, S. 172 ff

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

Folgender Grundsatz und übergeordnetes Ziel ist gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum (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 bezüglich 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 Getränkefachmarkt oder Lebensmitteldiscounter mit jeweils max. 800 m² sortimentspezifischer Verkaufsfläche oder ein Drogeriefachmarkt mit max. 500 m² Gesamtverkaufsfläche 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 und gutachterlich empfohlenen 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 bzw. Sortimenten 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 – Fortschreibung 2012 kompatibel.

4.3 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.

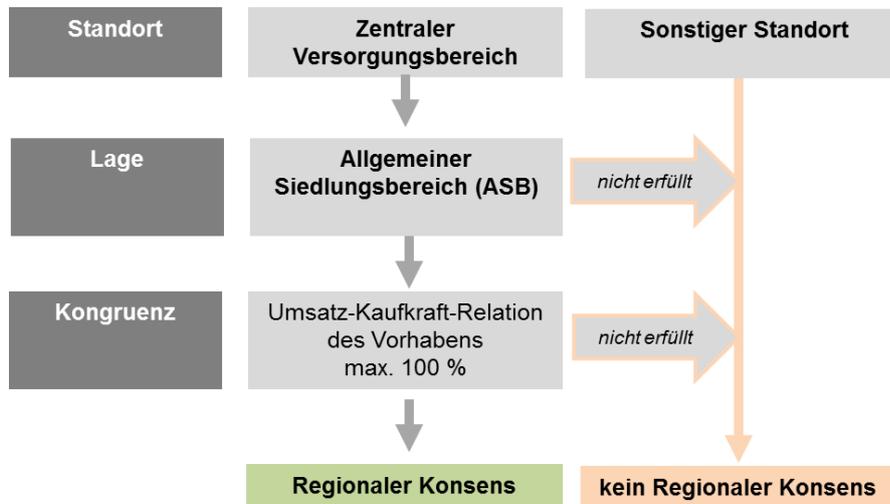
Das REHK definiert für Einkaufszentren nach Steuerungsregel 4 (vgl. REHK 2013; S. 34ff) im Sinne von § 11 (3) Satz 1 BauNVO eine Prüfkulisse zur Kontrolle, ob das Vorhaben regional konsensfähig ist (siehe auch Abbildung 4). Für das geplante Einkaufszentrum greift folgendes sortiments- bzw. betriebsspezifische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

5 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 2) zeigt diesbezüglich, dass der Untersuchungsraum in den projektrelevanten Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) derzeit noch ein nennenswertes Entwicklungspotenzial für Angebotsausweitungen aufweist. Etwaige Entwicklungsspielräume ergeben sich auch in dem Sortiment Drogeriewaren, wobei hier keine so hohen Kaufkraftabflüsse wie im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen sind.

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 das Sortiment der Drogeriewaren. Aufgrund des nicht näher definierten Fachmarktes und der geplanten Größenordnung können für dieses Sortiment negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Standorte nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes auf ca. 500 m² mit ca. 300 bis maximal 400 m² sortimentspezifische Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren empfohlen.

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 auch in der zweiten Vorhabenvariante mit einer anderen Spezifikation des Fachmarktes – unter Berücksichtigung der Empfehlungen zur Reduzierung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche der Drogerieartikel – 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. Dies gilt insbesondere für die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

- 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** im Bereich der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), 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 nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie in dem Sortiment Getränke. Hier kann das sehr dünne Angebot durch einen Getränkefachmarkt sinnvoll ergänzt werden.
- Im **Drogeriebereich** ist derzeit hinsichtlich der Betrachtung der Angebots- und Nachfrageanalyse im Auswirkungsbereich des Vorhabenstandorts kein überdurchschnittliches **quantitatives Angebotsdefizit** vorhanden. Dennoch bietet auch dieses Sortiment tragfähige Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Angebotssituation insbesondere gemessen an dem Ausstattungsgrad pro Einwohner im Auswirkungsbereich des Vorhabens. Zudem handelt es sich bei dem zentralen Versorgungsbereich um einen städtebaulich geeigneten Standort um das Zentrum hinsichtlich dieses nahversorgungsrelevanten Sortimentes¹⁹ zu sichern und zu stärken.
- Ein **Umschlagen** absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen i.S.v. § 11 (3) BauNVO ist angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) in zentralen oder städtebaulich integrierten Lagen nicht zu erwarten.

¹⁹

Sortimentsliste der Stadt Bochum Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Projektrelevante Anbieter im Untersuchungsraum in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	8
Karte 2:	Projektrelevante Anbieter im STZ Weitmar-Mark	20

Abbildungen

Abbildung 1:	Stadtteilzentrum Weitmar-Mark	20
Abbildung 2:	Merkmale von Einkaufszentren	23
Abbildung 3:	Prüfschema für Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt	28

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des geplanten Fachmarktes	6
Tabelle 2:	Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Waren-/Sortimentsgruppen	9
Tabelle 3:	Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum in dem Sortiment Drogeriewaren	11
Tabelle 4:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum	12
Tabelle 5:	Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen	14
Tabelle 6:	Zielzentralitäten für den Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Branchen	15
Tabelle 7:	Gegenüberstellung der Kaufkraft und des Vorhabenumsatzes in Varianten im Untersuchungsraum	16