

Gut-^{10/2022} achten

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse für die geplante
Erweiterung eines LIDL-Marktes
in Heiligenhaus, Brüsseler Straße 2,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
(Fokus auf Satz 4)**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Krummensteg 137

47475 Kamp-Lintfort

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 28.10.2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

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

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	10
3.1	Mikrostandort	10
3.2	Makrostandort	11
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	14
4.2	Angebotsanalyse	17
4.3	Nachfrageanalyse	19
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	26
5	Vorhabendaten	28
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	28
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	29
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	31
6	Einordnung und Bewertung des Vorhabens gemäß 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)	34
6.1	Einordnung gemäß konzeptioneller Grundlagen der Stadt Heiligenhaus	35
6.2	Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile	35
6.3	Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)	37
6.4	Betriebliche Besonderheiten	40
6.5	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	41
6.6	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	42
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	46
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Heiligenhaus ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters LIDL an der Brüsseler Straße 2 geplant. Der LIDL-Markt verfügt aktuell über eine Gesamtverkaufsfläche von 699 m². Geplant ist eine Erweiterung um 481 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.180 m².

Der Standort befindet sich gemäß des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Heiligenhaus 2020¹ außerhalb eines zentraler Versorgungsbereichs, aber innerhalb eines ausgewiesenen Nahversorgungsstandorts (Brüsseler Straße).

Im vorliegenden Gutachten wird eine atypische Fallgestaltung für die avisierte Erweiterung des LIDL-Marktes geprüft, da nach Prüfung der landesplanerischen Zielstellung gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW 2019, keine Konformität zum genannten Ziel attestiert werden kann (vgl. Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf vom 27.11.2020). Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahr 2020 in einem Bereich für gewerblich und industrielle Nutzungen (vgl. Regionalplan 2020, Blatt 15). Da ein Vorhaben i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) möglich ist, ist das Vorhaben nach Regional- bzw. Landesplanung nicht zulässig. Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre dennoch gegeben, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass eine städtebaulich atypische Situation (= Nachweis der Nahversorgung) gegeben ist und mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik). Hier sind insbesondere betriebliche und städtebauliche Besonderheiten wie die Lage, die Einwohnerzahl im Standortumfeld und die Sortimentsstruktur des Vorhabens zu beachten (vgl. auch Inhalte der AG Strukturwandel²). Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 C 10.04), können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Dies greift auch der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017³, auf.

Stadt + Handel wurde angefragt, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu bewerten und zudem die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen, um letztlich zu bewerten, ob eine Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO für den vorliegenden Fall begründbar ist.

¹ Das Konzept wird nachfolgend als **EHK Heiligenhaus 2020** bezeichnet.

² Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO (30.04.2002).

³ Fachkommission Städtebau (2017): Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

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

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

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

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

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

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)⁴ (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste für die Stadt Heiligenhaus; vgl. EHK Heiligenhaus 2020, S. 88) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Juli 2020 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der i. S. der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁵.

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

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁶. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

⁴ Enthält die Einzelsortimente Getränke inkl. Spirituosen, Back-/Konditoreiwaren, Fisch-/Fleisch-/Metzgereiwaren sowie Tabakwaren. Im Folgenden werden die Sortimente als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** zusammengefasst.

⁵ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

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

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁷. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Verschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021⁸ für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und IT.NRW (Stichtag: 31.12.2019).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2019.

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

Prüfung städtebaulicher Besonderheiten des Planvorhabens

Gemäß der Fachkommission Städtebau 2017, bestätigt durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, sind mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben nicht zu erwarten,

⁷ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

⁸ Die Kaufkraftkennziffern für 2021 berücksichtigen bereits den Einfluss von COVID-19.

wenn die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich durch die Kaufkraftbindung des Planvorhabens nicht gefährdet wird. Eine städtebauliche Atypik liegt vor, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 10 % nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt, der Vorhabenstandort städtebaulich integriert ist und das Planvorhaben selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Eine betriebliche Atypik ist bei Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht begründbar⁹. Erst wenn eine atypische Fallgestaltung vorliegt, sind die Auswirkungen im Einzelfall zu betrachten.

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

Städtebaulicher Besonderheiten:

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

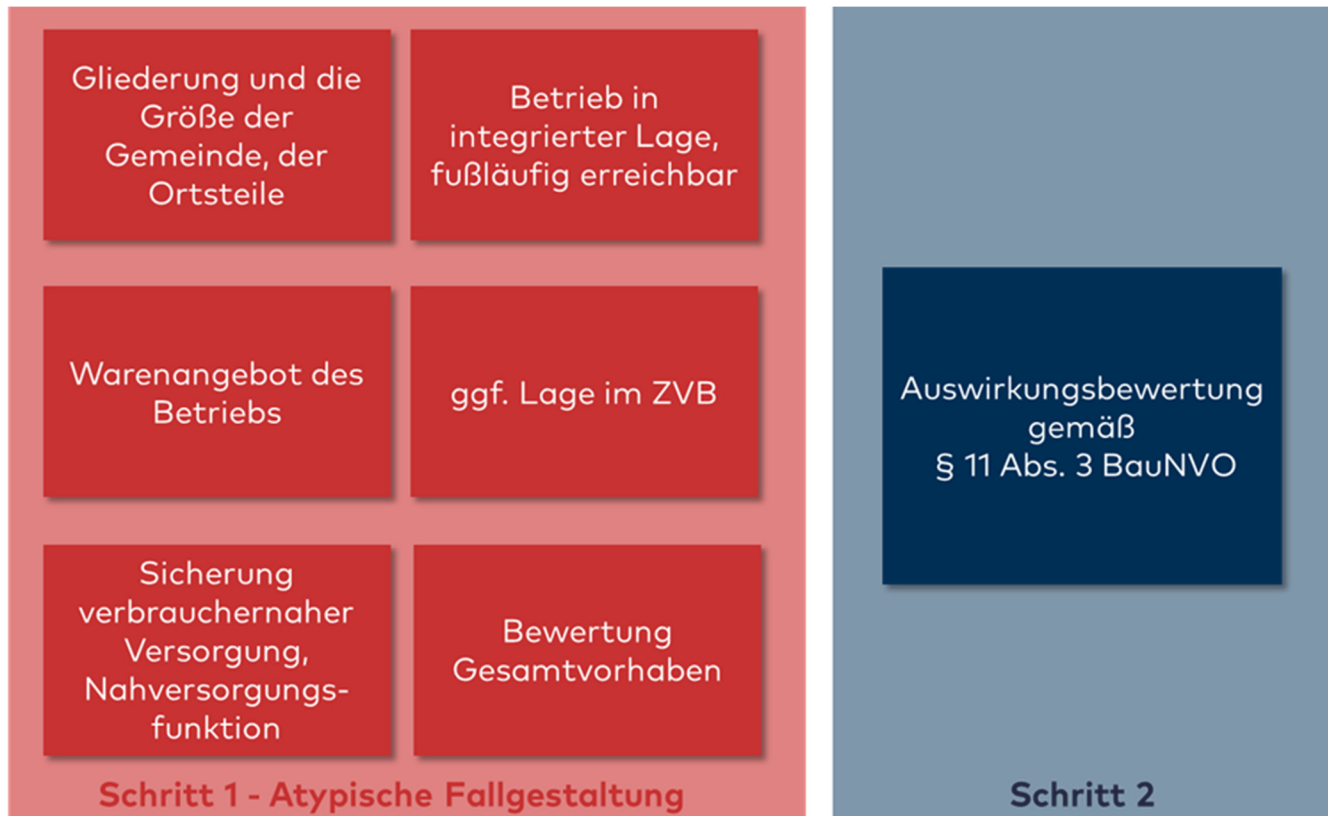
nicht zu befürchten sind.

Durch ein Urteil des OVG NRW aus dem Jahre 2013¹⁰ wurde die Vorgehensweise zur Prüfung einer möglicherweise vorliegenden Atypik nochmals deutlich umrissen:

⁹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05.

¹⁰ So insb. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

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



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

Die Vorstellungen des Verordnungsgebers des § 11 Abs. 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insb. die zentralen Versorgungsbereiche¹¹.

Der Zusatz § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf solche großflächige Einzelhandelsbetriebe ab, die nicht dem klassischen Bild des Einzelhandelsgroßbetriebes entsprechen, das dem § 11 Abs. 3 Satz 1-3 BauNVO zugrunde liegt. Hierzu gehören insbesondere großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten ab, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar¹².

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

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

¹² Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹³ in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer

¹³ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Kenngößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten i. S. eines städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des LIDL-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in vier Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2019) eine Stagnation der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.2).¹⁴

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (+ rd. 2,6 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

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

¹⁴ Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (2020): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 31.12.2019 und 01.01.2025).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2024) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die, für das Planvorhaben, relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹⁵. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

¹⁵ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

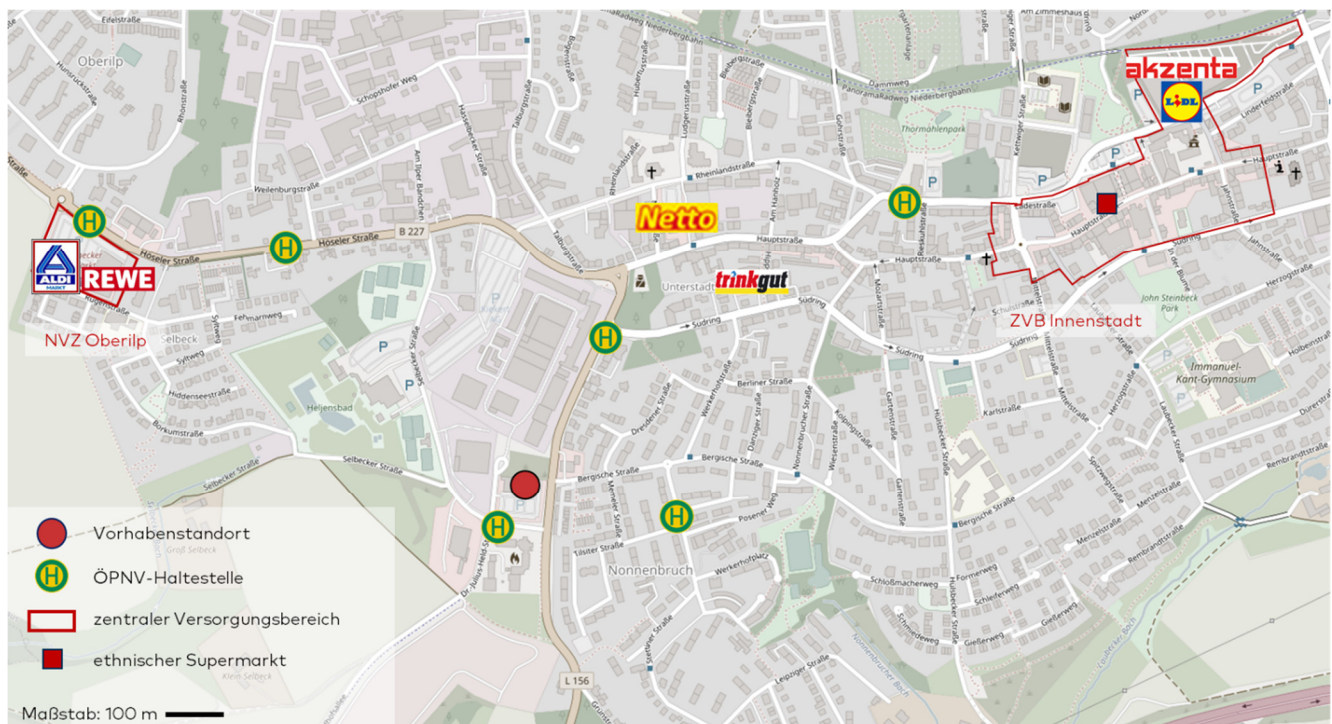
Standortbeschreibung

3.1 MIKROSTANDORT

In Heiligenhaus ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters LIDL an Brüsseler Straße 2 geplant. Im Zuge dessen erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche von aktuell 699 m² auf 1.180 m² (+ 481 m²).

Der Vorhabenstandort liegt im südwestlichen Randbereich des Kernsiedlungsgebietes der Stadt Heiligenhaus. Der Standort wird im EHK Heiligenhaus 2020 als Nahversorgungsstandort Brüsseler Straße ausgewiesen. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist im Osten durch Wohnbauten überwiegend in Form von Blockbebauung und Mehrfamilienhäusern geprägt. Südlich und nördlich des Standortes schließen gewerbliche Einrichtungen bzw. das Gelände der Feuerwehr an. Westlich des Vorhabenstandorts befinden sich ein Tennisclub und ein Schwimmbad.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. Erhebung: Stadt + Handel 07/2020; ZVB-Abgrenzungen: EHK Heiligenhaus (Stadt + Handel 2020).

Im Zuge der Entstehung des Innovationsparks Heiligenhaus südlich des Geländes der Feuerwehr, werden aktuell 10 Hektar gewerbliche Baufläche vermarktet, welche vorrangig zur Ansiedlung bzw. als Expansionsbedarf von Unternehmen dienen sollen¹⁶ und für welche wiederum der LIDL-Markt den nächstgelegenen nahversorgungsrelevanten Anbieter darstellt.

¹⁶ siehe Internetauftritt Stadt- und Bodenentwicklungsgesellschaft Heiligenhaus mbH (2021).

Der Vorhabenstandort weist östlich der Ratinger Straße einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist trotz der perspektivisch anschließenden Gewerbeeinrichtungen, im Rahmen der Entwicklung des Innovationsparks Heiligenhaus, als integriert einzuordnen, da er der wohnortnahen Grundversorgung dient.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt vorrangig über die Ratinger Straße (L 156). Durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Ratinger Straße ist eine gute inner- sowie überörtliche Verkehrsanbindung (u. a. an die A 44 als überörtliche Verbindung) gegeben. Die Ratinger Straße mündet im Norden in die Haupt- bzw. Höselstraße (B 227), welche den Vorhabenstandort sowohl mit dem nordöstlich verorteten Innenstadtzentrum als auch mit dem nordwestlich verorteten Nahversorgungszentrum Oberilp verbindet. Am Vorhabenstandort werden sowohl aktuell als auch perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als sehr gut zu bewerten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Feuerwehr“, welcher sich direkt an der gegenüberliegenden Straßenseite (Selbecker Straße) des Lebensmitteldiscounters LIDL befindet. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als gut zu bewerten.

Sowohl das nordöstlich verortete Innenstadtzentrum als auch das nordwestlich verortete Nahversorgungszentrum Oberilp stellen mit je einer Entfernung von rd. 1,3 km die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche dar.

Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber stellt der Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount am NVS Rheinlandstraße in rd. 500 m nördlicher Entfernung zum Planvorhaben dar.

3.2 MAKROSTANDORT

Die zum Kreis Mettmann angehörige Stadt Heiligenhaus befindet sich im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist Bestandteil des Regierungsbezirks Düsseldorf. Im Mai 2020 lebten 27.426 Einwohner¹⁷ in der Stadt Heiligenhaus. Die Stadt gliedert sich in sieben Stadtteile, wovon der Stadtteil Stadtkern Süd/Nonnenbruch mit rd. 39 % den einwohnerstärksten Stadtteil darstellt (s. nachfolgende Tabelle 1).

¹⁷ Quelle: Einwohner Stadt Heiligenhaus (Stand: 05.05.2020).

Tabelle 1: Bevölkerung in Heiligenhaus nach Stadtteilen

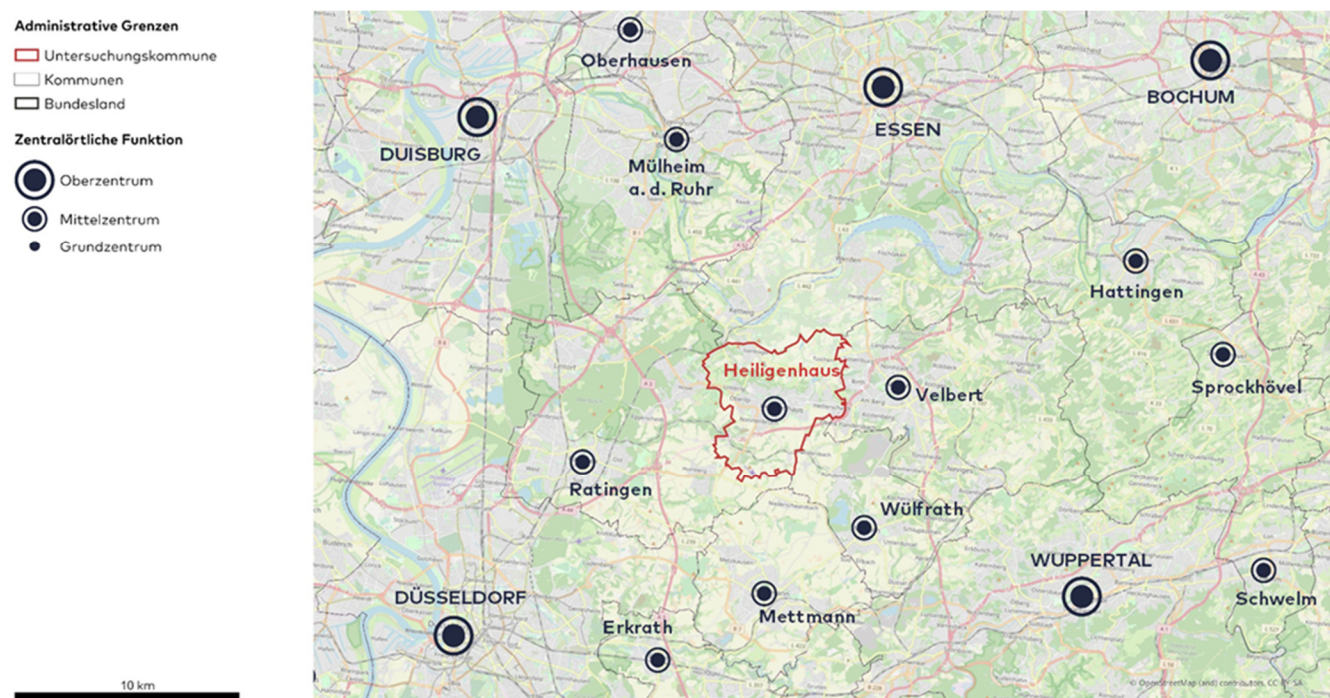
Stadtteil	Bevölkerung	Bevölkerungsanteil in %
Stadtkern-Süd/Nonnenbruch	10.684	39
Ilp/Wassermangel	5.563	20
Hetterscheidt/Heide	4.575	17
Stadtkern-Nord/Vogelsang	2.971	11
Isenbügel	2.083	8
Übrige Stadtteile	1.550	6
GESAMT*	27.426	100

Quelle: Einwohnerzahlen Stadt Heiligenhaus (05/2020); * Differenzen zur Gesamtsummer rundungsbedingt möglich.

Die Nachbarkommunen sind die Städte Ratingen, Wülfrath und Velbert. Die genannten Städte sind alle in einem Umkreis von bis zu max. 12 km um die Stadt Heiligenhaus verortet.

Die nächstgelegenen Oberzentren mit einer Entfernung von je rd. 25 km stellen die Stadt Essen nördlich sowie die Stadt Düsseldorf südwestlich der Stadt Heiligenhaus dar. Folglich nimmt die Stadt Heiligenhaus eine Lage in einem siedlungsstrukturell eng verflochtenen Raum ein.

Abbildung 3: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL (vgl. EHK Heiligenhaus 2020, S. 21).

Die überregionale verkehrliche Erschließung erfolgt über die Autobahn A 44 mit Verbindung in Richtung Essen im Norden sowie mit Übergang zur A 535 mit Anbindung in Richtung Wuppertal. Durch die in West-Ost-Richtung durch die Stadt Heiligenhaus verlaufende Bundesstraße B 227 besteht ein direkter Anschluss an

weitere Autobahnen, wodurch eine gute überörtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gegeben ist. Eine Anbindung an die Kommunen im Umland der Stadt Heiligenhaus wird vorwiegend über die angesprochene Bundesstraße B 227 sowie weitere Kreis- und Landstraßen gewährleistet.

Heiligenhaus selbst verfügt über keinen eigenen Haltepunkt des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV). Die räumlich am nächsten zum Siedlungsgebiet Heiligenhaus befindlichen Bahnhaltepunkte ist der Bahnhof Hösel westlich und der Bahnhof Velbert Am Berg östlich des Siedlungsgebiets. Des Weiteren gewährleistet jedoch das Busliniennetz Verbindungen in die umliegenden Zentren.

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Heiligenhaus wird gemäß Prognose seitens IT.NRW 2020 eine nahezu stagnierende Bevölkerungsentwicklung von + rd. 0,1 % für Ende 2024 (bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens) prognostiziert. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum werden gemäß IT.NRW die folgenden Entwicklungen bis 2024 (siehe folgende Tabelle) prognostiziert, welche eine für den Untersuchungsraum nahezu gleichbleibende Einwohnerzahl bzw. eine Bevölkerungsstagnation¹⁸ bedingen.

Tabelle 2: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2024)

Kommune	Bevölkerung	Bevölkerung (Prognose 2024)	Bevölkerungsentwicklung in %
Heiligenhaus	27.426	27.457	+ 0,1
Essen*	2.055	2.090	+ 1,7
Ratingen*	12.691	12.731	+ 0,3
Mettmann*	1.186	1.189	+ 0,2
Wülfrath*	1.787	1.746	- 2,3
Velbert*	1.589	1.579	- 0,6
GESAMT	46.734	46.792	+ 0,4

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Einwohnerzahlen Stadt Heiligenhaus (05/2020) sowie Bevölkerungsstand IT.NRW (Stichtag 31.12.2019); * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum Kapitel 4.2).

¹⁸ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

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

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

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

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes die vom Planvorhaben ausgehenden südlichen und östlichen Wohnsiedlungsbereiche der Stadt Heiligenhaus. In diesem Bereich orientiert sich das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens am fußläufigen Nahbereich (Entfernung von max. rd. 1.000 m zum Planvorhaben), welches jedoch aufgrund der fehlenden Siedlungsstruktur im südwestlichen Bereich sowie durch den angrenzenden ZVB NVZ Oberilp etwas enger gefasst wird. In Kerneinzugsgebiet liegen mit dem Getränkemarkt trinkgut und dem NETTO Marken-Discount (NVS Rheinlandstraße) noch zwei weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter im Kerneinzugsgebiet. Aufgrund der Trennwirkung der Bundesstraße B 227 im nördlichen Bereich des Kerneinzugsgebiets (Einzugsgebiet bzw. fußläufiger Versorgungsbereich des NETTO nördlich der B 227

wird auch durch die Bundesstraße eingeschränkt), übernimmt das Planvorhaben speziell für die östlich angrenzenden Siedlungsgebiete, als nächstgelegener strukturprägender Lebensmittelmarkt, eine wichtige Versorgungsbedeutung. Ein darüber hinaus gehendes Kerneinzugsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in Heiligenhaus und aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die im Norden und Westen angrenzenden Siedlungsbereiche der Stadt Heiligenhaus. Nördlich erstreckt sich das erweiterte Einzugsgebiet bis zur Ruhrstraße, westlich verläuft das Gebiet entlang der Kommunalgrenze der Stadt Heiligenhaus und schließt den ZVB NVZ Oberilp mit ein. In Richtung Süden dehnt sich das erweiterte Einzugsgebiet, aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, noch über den Ratinger Stadtteil Homberg aus. Im weiteren Verlauf erfolgt durch die angrenzenden Wettbewerbsstrukturen im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Heiligenhaus, speziell durch das im ZVB Innenstadtzentrum vor kurzem eröffnete Forum Hitzbleck (LIDL, akzenta), eine Limitierung des erweiterten Einzugsgebiets. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebiets sind neben dem Planvorhaben LIDL und dem NETTO Marken-Discount sowie einem Getränkemarkt noch vier weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter angesiedelt. Hierdurch ergibt sich eine gewisse Überschneidung der Einzugsgebiete, speziell mit dem nordwestlich gelegenen NVZ Oberilp, welches jedoch aufgrund seines städtebaulichen Gewichts sowie der vom Planvorhaben abweichenden Betriebstypen zu relativieren ist. Der in Rede stehende LIDL-Markt stellt auch im erweiterten Einzugsgebiet den einzigen LIDL Lebensmitteldiscounter dar. Ein darüber hinaus gehendes Einzugsgebiet des Planvorhabens ist angesichts der vorhandenen Siedlungsstruktur, der städtebaulichen Barrieren, der umliegenden Wettbewerbsstrukturen sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Ableitung des Untersuchungsraumes

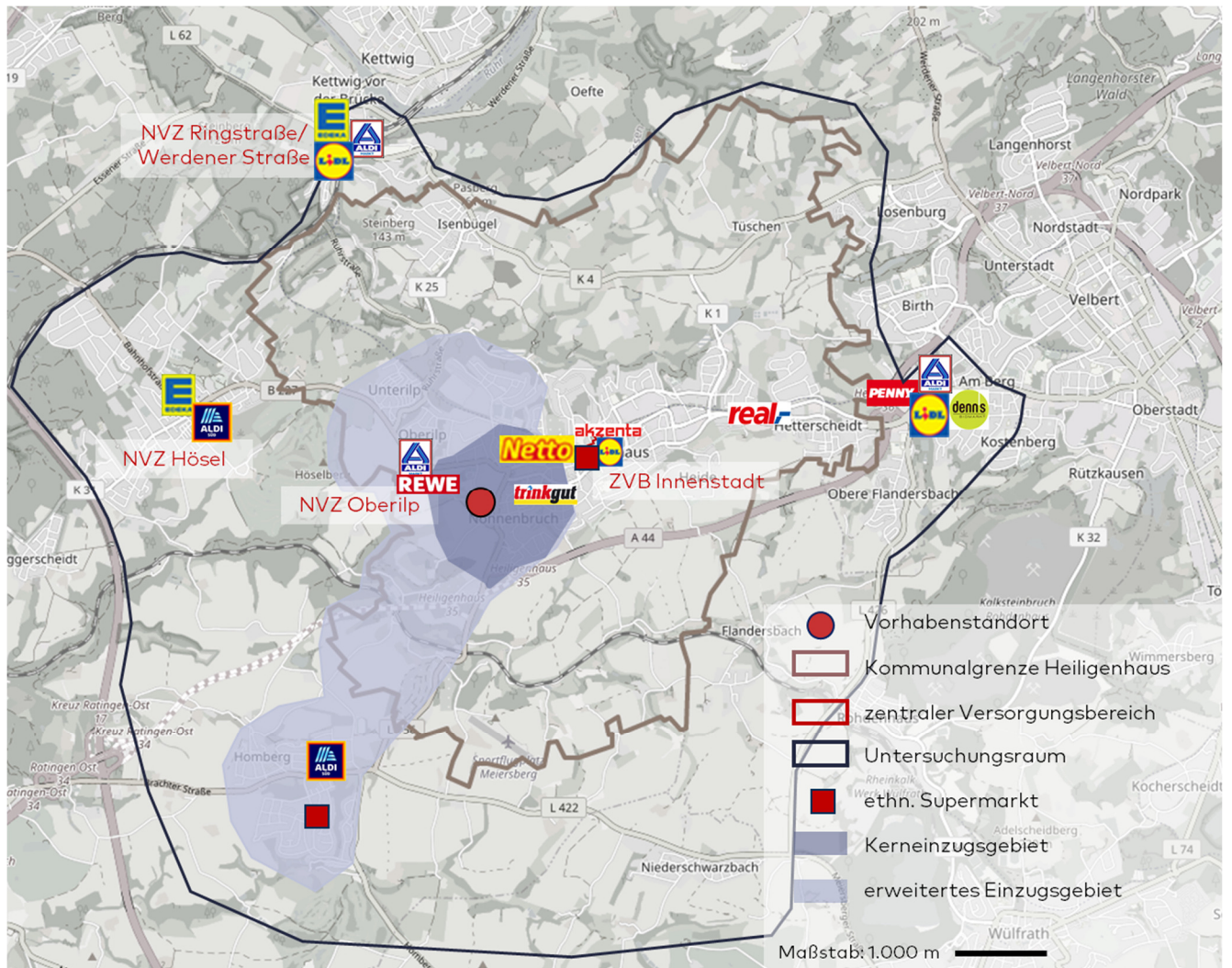
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit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

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet von Heiligenhaus. Darüber hinaus umfasst der Untersuchungsraum auch Teile des nördlich an Heiligenhaus anschließenden Essener Stadtteils Kettwig. Östlich des Vorhabens wird der Bereich des Sonderstandortes Heiligenhauser Straße der Stadt Velbert aufgrund seiner direkten Nähe zu Heiligenhaus dem Untersuchungsraum zugeordnet. Südlich und westlich umfasst der Untersuchungsraum zudem die angrenzenden Siedlungsgebiete Hösel und Homberg der Stadt Ratingen. Aus diesen Siedlungsgebieten besteht eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist neben den dargestellten Wettbewerbsstrukturen insbesondere aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen

nicht gegeben. Zudem wirken naturräumliche und städtebauliche Barrieren wie die Ruhr und die Autobahn A 3 limitierend auf die Ausdehnung des abgegrenzten Untersuchungsraumes.

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

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung Stadt + Handel 07/2020; ZVB-Abgrenzungen: EHK Heiligenhaus 2020, EHK Ratingen (Stadt + Handel 2017), Masterplan Essen (Stadt Essen 2011).

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, wovon zwei in der Stadt Heiligenhaus verortet sind. Neben dem ZVB Innenstadtzentrum befindet sich nordwestlich des Vorhabenstandortes noch das Nahversorgungszentrum Oberilp. Der Vorhabenstandort selbst befindet sich in keinem der genannten zentralen Versorgungsbereiche, sondern innerhalb eines, nach dem EHK Heiligenhaus 2020 ausgewiesenen Nahversorgungsstandorts.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden i. S. einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Stellungnahme der Stadt Ratingen (31.08.2022) sind etwa ein Jahr nach Gutachtenerstellung geplante Entwicklungen eingebracht wurden. Mitberücksichtigt wurden die nachfolgend dargestellten, mit der Realisierung des Forum Hitzbleck umgesetzten Vorhaben:

Stadt Ratingen

- Entwicklung eines Lebensmittelmarktes mit max. 799 m² VKF in Ratingen-Hösel (ehemalige Goldkuhlelegende). Der Bebauungsplan soll Mitte 2023 rechtskräftig werden. Ergänzend soll die Stadtteilmitte im Höseler Nahversorgungszentrum attraktiviert werden (langfristige Planung).
- Kurz nach der Gutachtenerstellung ist der Frischemarkt in Ratingen-Homberg abgebrannt und nicht mehr existent. In diesem Zusammenhang plant die Stadt einen Markt mit Nahversorgungsfunktion mit bis zu 1.200 m² VKF zu etablieren. Ein Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren wurde bisher noch nicht gefasst.

In Ratingen bestehen demnach mehrere Entwicklungsoptionen, welche allesamt noch nicht bauleitplanerisch gesichert sind (keine Berücksichtigung gemäß OVG NRW Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE). Nichtsdestotrotz werden die Entwicklungsoptionen in der vorliegenden Analyse entsprechend verbal-argumentativ (insb. hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten, s. Kapitel 6.6) einbezogen.

Stadt Heiligenhaus

- Verlagerung des REWE Lebensmittelmarktes in Heiligenhaus innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum von einem Standort in der Hauptstraße in das Forum Hitzbleck sowie Erweiterung (Umfirmierung) zu einem akzenta-Markt mit 3.311 m² GVKF.
- Ansiedlung eines LIDL Lebensmitteldiscounters im ZVB Innenstadtzentrum in Heiligenhaus im Forum Hitzbleck mit 1.161 m² GVKF.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. der vorstehenden, kürzlich umgesetzten Vorhaben)*

Im Untersuchungsraum sind 11 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 700 m² und 1.000 m² VKF und durchschnittlich rd. 950 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 800 m² und 1.700 m² VKF und durchschnittlich rd. 1.150 m² VKF vorhanden.

Des Weiteren offerieren der Verbrauchermarkt akzenta (Forum Hitzbleck) auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.300 m² sowie das SB-Warenhaus der Firma

real in Heiligenhaus, am NVS Hetterscheid, auf einer Gesamtverkaufsfläche von über 5.000 m² ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Biomarkt und einen Getränkemarkt arrondiert.

Insgesamt befinden sich 9 der 18 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Im Vergleich hierzu beträgt die Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Heiligenhaus 0,53 m² VKF NuG/EW, welche im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als überdurchschnittlich einzustufen ist¹⁹. Dies wird insbesondere durch das SB-Warenhaus real bedingt, welches über eine hohe Verkaufsflächenausstattung im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt. Die Strahlkraft des SB-Warenhauses reicht deutlich über das Stadtgebiet von Heiligenhaus hinaus. Zusätzlich werden auch die vorgenannten, kürzlich erfolgten Marktveränderungen im Forum Hitzebleck in der Verkaufsflächenausstattung berücksichtigt. Im discountierten Segment wird aktuell eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,13 m² VKF NuG/EW erreicht und damit als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten ($\emptyset$ = 0,15 m² VKF NuG/EW, vgl. EHI 2021). Demnach wird die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung insbesondere durch die großzügig dimensionierten Anbieter akzenta und real induziert.

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

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

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	4.800	24,7
	ZVB NVZ Oberilp	2.400	11,8
	sonstige Lage**	5.400	22,8
Essen*	ZVB NVZ Ringstraße/ Werdener Straße	2.700	18,6
	sonstige Lage	***	***
Ratingen*	ZVB NVZ Hösel	1.400	11,6
	sonstige Lage	700	7,4
Velbert	sonstige Lage	2.600	16,6
GESAMT****		20.000	113,6

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** inkl. Bestandsmarkt LIDL (Planvorhaben); *** keine strukturprägenden Bestandsbetriebe vorhanden; **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

¹⁹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021: Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich überwiegend auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (v. a. real). Darüber hinaus sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auch in den zentralen Versorgungsbereichen ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus festzustellen, was sich durch die zwei strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Forum Hitzbleck) begründet.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

Der Untersuchungsraum weist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 107 (IfH 2021) auf, d.h. sie liegt deutlich über dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 132,9 Mio. Euro/Jahr.

In der Stadt Heiligenhaus liegt die Kaufkraftkennziffer mit rd. 104 ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt. Das Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt dabei rd. 75,3 Mio. Euro.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar. Zum Untersuchungsraum zählen trotz fehlender strukturprägender Angebotsformen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel noch Teilbereiche der Kommunen Mettmann und Wülfrath.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Einwohner	Kaufkraft NuG in Mio. Euro
Heiligenhaus	27.426	75,3
Essen*	2.055	6,0
Ratingen*	12.691	39,2
Velbert*	1.589	4,2
Mettmann*	1.186	3,4
Wülfrath*	1.787	4,9
GESAMT**	46.734	132,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2021; Einwohnerzahlen Stadt Heiligenhaus (05/2020) sowie Bevölkerungsstand IT.NRW 2020 (Stichtag 31.12.2019); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität²⁰ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Heiligenhaus beträgt – unter Berücksichtigung der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen, siehe Kapitel 2, rd. 83 %.

Mit der vorliegenden Zentralität von rd. 83 % ist trotz der kürzlichen Realisierung des Forum Hitzbleck sowie des deutlich lokal geprägten Versorgungseinkaufes weiterhin ein gewisses Entwicklungspotenzial in der Stadt Heiligenhaus festzustellen, was durch das Planvorhaben in Teilen genutzt werden kann.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2024;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung bis Ende 2024 zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2024 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 2,6 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 2,7 % bzw. rd. 3,6 Mio. Euro auf rd. 136,5 Mio. Euro.

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

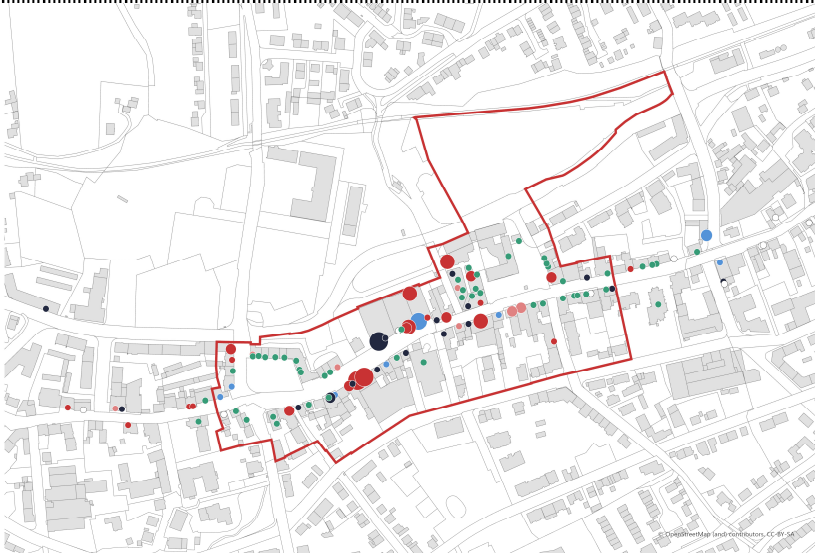
4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

²⁰ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Heiligenhaus 2020, EHK Ratingen (Stadt + Handel 2017), Masterplan Essen (Stadt Essen 2011) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus

Lage	
Verortung	Kernsiedlungsbereich Heiligenhaus
Ausdehnung	Der ZVB verläuft entlang der Hauptstraße und wird im Süden durch den Verlauf des Südrings begrenzt. Westlich wird der Bereich durch den Kreuzungsbereich Kettwiger Straße/Hauptstraße und östlich durch die St. Suitbertus Kirche eingegrenzt. Im Norden verläuft der ZVB teilweise entlang der Lindenfeld- und Westfalenstraße. (B 227) und nimmt zusätzlich das Forum Hitzbleck in den ZVB mit auf.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist insbesondere durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet. Ergänzt wird das Angebot durch Waren des langfristigen Bedarfsbereichs sowie eine Vielzahl zentrenergänzender Funktionen.
Relevante Magnetbetriebe	akzenta, LIDL, ethnischer Supermarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist mit dem MIV über die B 227 (Westfalenstraße) sowie über den Südring und weitere kleine Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltepunkte, welche innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum verortet sind.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem höchsten Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße und im Bereich des Forum Hitzbleck organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und umliegende Kommunen
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Besatz möglich – Forum Hitzbleck noch nicht abgebildet)	Administrative Grenzen □ Kommune Funktion ● Nahrungs- und Genussmittel ● sonstiger kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand Betriebsgrößenstruktur in m² ○ 0 - 99 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ab 4.000 m² Zentren- und Standortabgrenzungen □ ZVB-Abgrenzung EHK 2020 

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Heiligenhaus (Stadt + Handel 2020).

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp

Lage

Verortung Heiligenhaus, westlicher Kernsiedlungsbereich

Ausdehnung Die Abgrenzung des NVZ Oberilp verläuft entlang der Höselers Straße (B 227) im Norden und im weiteren Verlauf entlang der Rügenstraße entlang der Einzelhandelsstrukturen.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur Die Angebotsstruktur des ZVB ist insbesondere durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier vor allem Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) gekennzeichnet. Ergänzt wird das Angebot durch zentrenergänzende Funktionen.

Relevante Magnetbetriebe REWE, ALDI Nord

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr Der ZVB ist mit dem MIV über die B 227 (Höselers Straße), als Hauptverkehrsstraße in Heiligenhaus erreichbar.

ÖPNV Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Oberilp“, welcher direkt an das NVZ angrenzt.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur Das NVZ ist kompakt um die vorhandenen Angebotsstrukturen organisiert.

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im
dargestellten Besatz
möglich)

Administrative Grenzen

□ Kommune

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

□ ZVB-Abgrenzung EHK 2020

100 m



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Heiligenhaus (Stadt + Handel 2020).

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Ringstraße/Werdener Straße

Lage

Verortung Essen, Stadtteil Kettwig

Ausdehnung Der ZVB verläuft entlang des Kreuzungsbereichs zwischen Ringstraße und Werdener Straße als Hauptverkehrsachsen sowie entlang der Montebruchstraße und Freihofstraße im südlichen und östlichen Bereich.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur Die Angebotsstruktur des ZVB ist insbesondere durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier vor allem Nahrungs- und Genussmittel) gekennzeichnet. Ergänzt wird das Angebot hauptsächlich durch gastronomische Einrichtungen.

Relevante Magnetbetriebe EDEKA, ALDI Nord, LIDL

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr Der ZVB ist mit dem MIV über die Ringstraße (L 441) und Werdener Straße (L 442) als überörtliche Verbindungsstraßen zu erreichen.

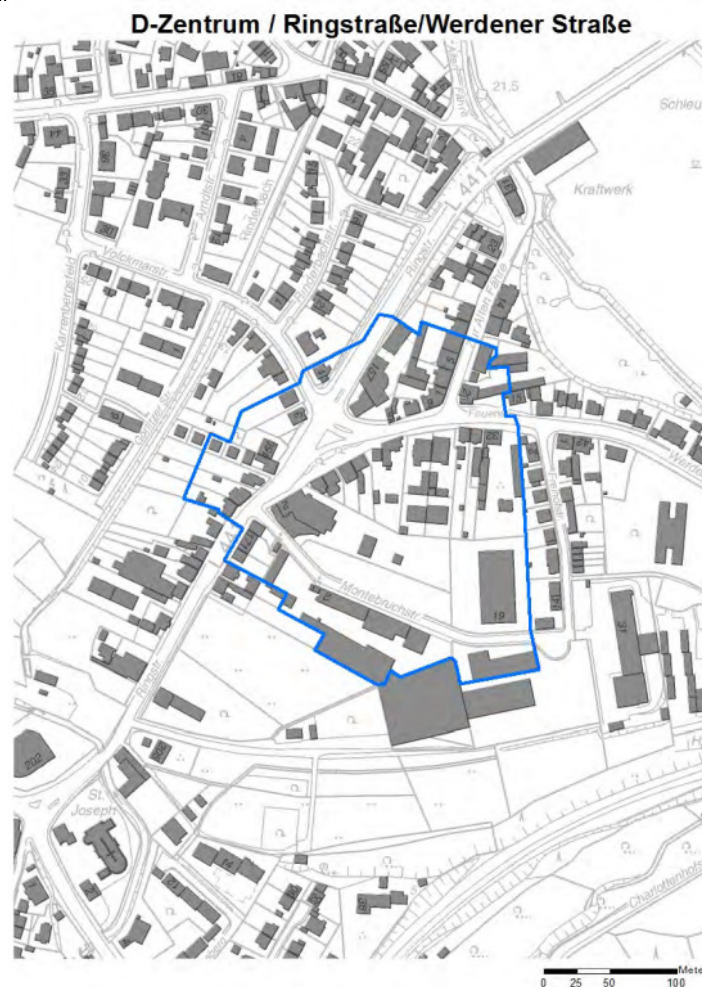
ÖPNV Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltepunkte, welche sich innerhalb des NVZ befinden.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur Der ZVB ist mit dem höchsten Einzelhandelsbesatz im Bereich entlang der Montebruchstraße organisiert.

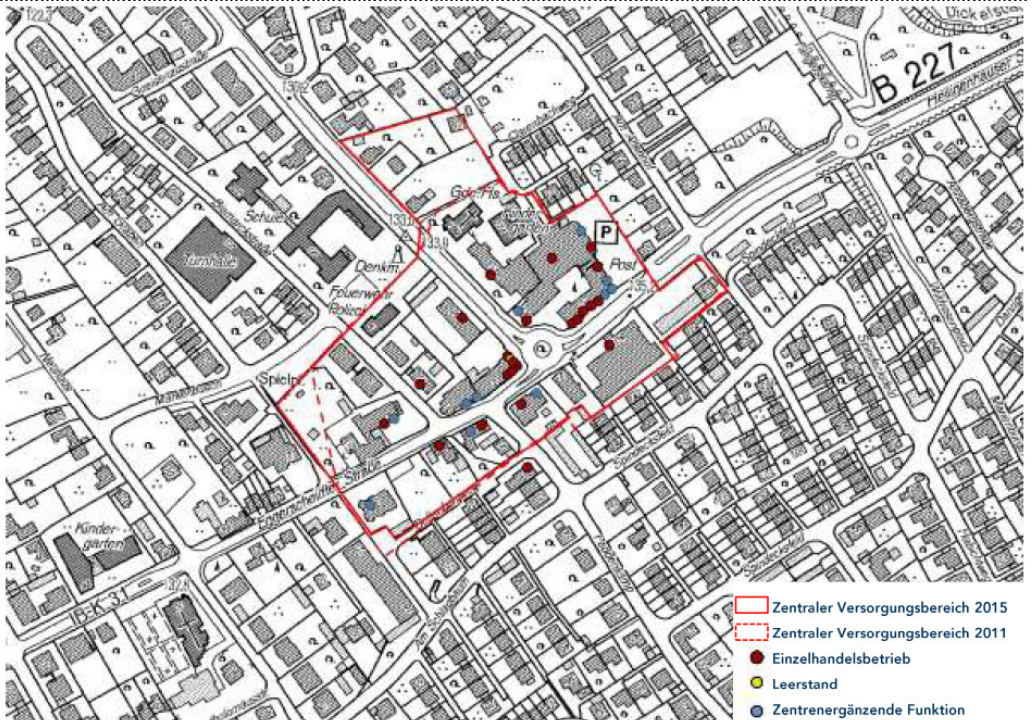
Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für den Stadtteil

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im
dargestellten Besatz
möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach Masterplan Einzelhandel Essen (Stadt Essen 2011).

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Ratingen Hösel

Lage	
Verortung	Ratingen, Stadtteil Hösel
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich im Kreuzungsbereich rund um die Eggerscheidter Straße sowie die Bahnhof- und Heiligenhauser Straße. Begrenzt wird der ZVB im Süden bzw. Südwesten durch den Boltenburgweg, im Norden durch den Bereich östlich der Wilhelm-Busch-Schule und im Osten durch die Einmündung in die Straße Am Altenhof.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist insbesondere durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier vor allem Nahrungs- und Genussmittel) gekennzeichnet. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen.
Relevante Magnetbetriebe	EDEKA, ALDI Süd
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den MIV über die B 227 (Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße) sowie die Eggerscheidter Straße (K 31) zu erreichen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Bergbusch“ und „Boltenburgweg“ im Kreuzungsbereich der zuvor genannten Straßen.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem höchsten Einzelhandelsbesatz auf Seiten der Heiligenhauser Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Besatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Ratingen (Stadt + Handel 2017).

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Bezogen auf den Mikrostandort ist das Planvorhaben durch seine Randlage im südwestlichen Kernsiedlungsbereich der Stadt Heiligenhaus geprägt. Aufgrund seiner Versorgungsfunktion wird der Standort im EHK Heiligenhaus 2020 als Nahversorgungsstandort Brüsseler Straße ausgewiesen. (s. Kapitel 3.1).
- Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandortes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist insbesondere über die Ratinger Straße (L 156) als wichtige Nord-Süd-Achse gegeben. Am Vorhabenstandort selbst werden sowohl aktuell als auch perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten (s. Kapitel 3.1).
- Die Anbindung des Vorhabenstandortes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Feuerwehr“, welcher sich direkt an der gegenüberliegenden Straßenseite (Selbecker Straße) des Lebensmitteldiscounters LIDL befindet (s. Kapitel 3.1). Daneben ist durch das bestehende Wegenetz entlang der Ratinger Straße auch eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Vorhabenstandort gegeben.
- Sowohl das nordöstlich verortete Innenstadtzentrum als auch das nordwestlich verortete Nahversorgungszentrum Oberilp stellen mit je einer Entfernung von rd. 1,3 km die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche dar. Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber stellt der Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount in rd. 500 m nördlicher Entfernung zum Planvorhaben dar. Dieser befindet sich ebenso wie das Planvorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.
- Die Stadt Heiligenhaus sowie der Untersuchungsraum weisen jeweils ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 104 bzw. rd. 107 (IfH 2021) im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt auf.
- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2024 mit einem durchschnittlichen Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, um „plus“ rd. 2,7 % bzw. rd. 3,6 Mio. Euro auf rd. 136,5 Mio. Euro zu rechnen (s. Kapitel 4.3).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Heiligenhaus rd. 83 %. Es sind somit nennenswerte Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet festzustellen, welche durch das Planvorhaben i. S. einer wohnungs- und wohnortnahen Nahversorgung teilweise zurückgebunden werden können.
- Aufgrund der **quantitativen Ausstattungswerte** in Heiligenhaus (rd. 0,53 m² VKF/EW – s. hierzu Kapitel 4.2) führt eine zusätzliche Verkaufsflä-

chenentwicklung am Vorhabenstandort überwiegend zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe im Untersuchungsraum. Die Angebotssituation im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe überwiegend auf die sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbe-
reiche (v. a. real).

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelanbieter ergeben.

5 Vorhabendaten

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

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite, anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

Tabelle 9: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	559	944	+ 385
Drogeriewaren	10	70	118	+ 48
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	70	118	+ 48
GESAMT	100	699	1.180	+ 481

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.180 m² (+ 481 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 944 m² (+ 385 m²) projiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 118 m² erreicht (+ 48 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 118 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 48 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Darunter fallen auch weitere **nahversorgungsrelevante Sortimente** wie Tiernahrung, Zeitungen/Zeitschriften und Papier/Büroartikel/Schreibwaren. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

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

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität²¹ des Betreibers LIDL beträgt rd. 9.570 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 917 m².

Die Fa. LIDL hat im Vergleich zu 2019 einen signifikanten Zuwachs der durchschnittlichen Flächenproduktivität erzielt. *„Dieses Ergebnis kann auch als Resultat der von Lidl während des Lockdowns im ersten Halbjahr 2020 umgesetzten Philosophie gewertet werden, sich weniger auf die Expansion, als vielmehr auf die kontinuierliche Warenversorgung zu konzentrieren“* (vgl. Hahn-Report 2021/2022; S. 29). In den Jahren zuvor betrieb LIDL eine deutlich auf Flächenerweiterungen ausgelegten Expansionspolitik. In diesen Jahren war die Flächenproduktivität deutlich geringeren Veränderungen unterworfen.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt, weist der Untersuchungsraum mit rd. 107 ein deutlich überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (vgl. IfH 2021). In der Stadt Heiligenhaus liegt das Kaufkraftniveau mit rd. 104 ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt. Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 7 % bzw. für die Stadt Heiligenhaus rd. 4 % oberhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Die Zentralität in Heiligenhaus ist mit rd. 83 % als unterdurchschnittlich zu bewerten. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell nicht das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden, wodurch sich ein gewisses Entwicklungspotenzial ergibt, welches durch das Planvorhaben in Teilen genutzt werden kann

²¹ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

- Die Ausstattungswerte sind in Heiligenhaus mit rd. 0,53 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich einzustufen. Darüber hinaus zeigt sich in Heiligenhaus mit den Wettbewerbern NETTO an der Rheinlandstraße, ALDI Nord und REWE im NVZ Oberilp und LIDL sowie akzenta im Innenstadtzentrum eine ausgeprägte Wettbewerbssituation. Im discountierten Segment wird aktuell eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,13 m² VKF NuG/EW erreicht und damit als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten ($\emptyset = 0,15 \text{ m}^2 \text{ VKF NuG/EW}$, vgl. EHI 2021). Demnach wird die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung insbesondere durch die großzügig dimensionierten Anbieter akzenta und real induziert.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des Bestandsmarktes LIDL ist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher Zentralität festzustellen. Auf der Angebotsseite steht eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung gegenüber, wodurch zunächst von einem intensiven Wettbewerb auszugehen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im discountierten Segment eine unterdurchschnittliche Ausstattung gegeben ist, sodass in diesem Segment noch rechnerische Entwicklungspotenziale bestehen (insb. auch angesichts der unterdurchschnittlichen Zentralität).

Aus fachgutachterlicher Sicht lässt dies einen positiven Effekt auf die Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL erwarten.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Bestandsmarkt LIDL befindet sich in südwestlicher Randlage des Kernsiedlungsgebiets der Stadt Heiligenhaus und ist sowohl von Wohn- als auch gewerblichen Einrichtungen umgeben.
- Der Standort weist durch seine Lage an der Ratinger Straße (L 156) eine gute MIV-Anbindung sowie eine gute Einsehbarkeit auf. Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt „Feuerwehr“ befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Planvorhabens.
- Die Bestandsmarkt LIDL ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert.
- Insgesamt verfügt der Bestandsmarkt LIDL als Solitärstandort – im Gegensatz zu den Wettbewerbern im ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus oder dem NVZ Oberilp – aufgrund mangelnder komplementärer Einzelhandelsnutzungen im direkten Standortumfeld über keine nennenswerten Kopplungsvorteile.
- Der LIDL-Markt weist eine für den Betreiber deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf. Dennoch wird i. S. einer einheitlichen Vertriebsstrategie das übliche Angebot offeriert. Daraus resultieren eine deutlich engere Produktpräsentation und schmalere Gänge im Markt.

Eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind nicht gegeben. Angesichts der geringen Verkaufsfläche entfällt ein vergleichsweise geringer Flächenanteil auf Verkehrsflächen im Markt, woraus eine höhere Flächenproduktivität resultiert. In Summe resultieren aus den standortspezifischen Rahmenbedingungen keine Impulse, welche ein wesentliches Abweichen vom Durchschnittswert des Betreibers LIDL erwarten lassen.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb LIDL eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 10.400 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 481 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Der geplante LIDL-Markt weist eine Gesamtverkaufsflächen auf, die über dem, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden Durchschnittswert des Betreibers LIDL liegt (+ rd. 29 %), jedoch ein für den Betreiber übliches Expansionsformat aufweist.

- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung ist für den Untersuchungsraum mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials um rd. 2,7 % bis Ende 2024 zu rechnen (s. Kapitel 4.4).

Insgesamt ist eine leicht höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des LIDL-Marktes zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im näheren Umfeld des Marktes (insb. ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus (LIDL) und NVZ Oberilp) nicht ausgegangen werden.

Angesichts des projektierten Verkaufsflächenzuwachses des Marktes (+ 481 m² VKF bzw. rd. 70 %) ist in Summe der Argumente hinsichtlich der standortspezifischen Rahmenbedingungen von einem negativen Abweichen der Flächenproduktivität des LIDL im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers auszugehen. Zumal die projektierte Verkaufsfläche rd. 29 % oberhalb der, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden Verkaufsfläche liegt.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der LIDL-Markt nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt geringere Flächenproduktivität von rd. 9.000 Euro/m² VKF erreichen wird.

Dieser Wert liegt lediglich 13 % unter der aktuellen Flächenproduktivität, bei einem Flächenzuwachs von rd. 70 %. Damit ist der städtebauliche Worst Case-Ansatz eindeutig erfüllt (s. a. Ausführungen unten: Vergleich zur durchschnittlichen Umsatzhöhe je Markt).

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze im Worst Case:

Tabelle 10: Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
Nahrungs- und Genussmittel	10.400	5,8	9.000	8,5	+ 2,7
Drogeriewaren		0,7		1,1	+ 0,3
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,7		1,1	+ 0,3
GESAMT*	-	7,3	-	10,6	+ 3,4

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 10,6 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 3,4 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 1,1 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,3 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls max. rd. 1,1 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,3 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des verhältnismäßig geringen Umsatzanteils pro Sortiment in den sonstigen Sortimenten (mind. wöchentlich wechselnde Aktionswaren aus verschiedenen Sortimentsbereichen) sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Gleiches gilt für das Sortiment Drogeriewaren, welches im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen wird. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Es ist festzuhalten, dass für das Planvorhaben in Summe ein für den Betreiber deutlich überdurchschnittlicher Umsatz prognostiziert wurde. Der durchschnittliche Umsatz eines LIDL-Lebensmitteldiscounters liegt bei rd. 8,8 Mio. Euro²². Der prognostizierte Umsatz des Planvorhabens von rd. 10,6 Mio. Euro liegt somit rd. 21 % über dem bundesdurchschnittlichen Umsatz eines LIDL-Lebensmitteldiscounters.

²² Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

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

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.180 m² die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

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

„Im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann nicht zwingend negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr anzunehmen, wenn

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

Die Vorstellungen des Ordnungsgebers des § 11 Abs. 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche.²³ Der Zusatz § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten ab, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar.²⁴

²³ Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, RdNr. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 - 4 C 54.80.

²⁴ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

6.1 EINORDNUNG GEMÄß KONZEPTIONELLER GRUNDLAGEN DER STADT HEILIGENHAUS

Gemäß EHK Heiligenhaus 2020 stellt sich das Planvorhaben gemeinsam mit zwei weiteren Nahversorgungsstandorten sowie den beiden ausgewiesenen ZVB als wichtiger Standort der wohnortnahen Grundversorgung dar, welchem eine wichtige Versorgungsfunktion zuzuweisen ist (vgl. EHK Heiligenhaus 2020, S. 77). Im Rahmen des EHK Heiligenhaus 2020 werden für den Standort des LIDL-Marktes bzw. den Nahversorgungsstandort Brüsseler Straße folgende Entwicklungsziele und -empfehlung ausgewiesen:

- „Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der einzelnen Standorte zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen);
- Zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen an den NVS im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte);
- Keine Ergänzung der NVS durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment“ (vgl. EHK Heiligenhaus 2020, S. 77).

Bewertung

Das Planvorhaben ist konform zu den Entwicklungszielen und -empfehlungen für Nahversorgungsstandorte gemäß EHK Heiligenhaus 2020, da

- es durch die Verkaufsflächenerweiterung zu einer Bestandssicherung kommt und der Betrieb selbst bedarfsgerecht ausgebaut wird;
- mit dem vorliegenden Gutachten eine Verträglichkeitsanalyse vorliegt, welche belegt, dass durch das Planvorhaben im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten sind (s. Kapitel 6.5 und 6.6).
- es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebs mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment handelt und keine weiteren Ansiedlungen geplant sind.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Entwicklungszielen und -empfehlungen für Nahversorgungsstandorte gemäß EHK Heiligenhaus 2020.

6.2 GLIEDERUNG UND GRÖÖE DER GEMEINDE UND IHRER ORTSTEILE

Der Standort befindet sich gemäß des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Heiligenhaus 2020 außerhalb eines zentraler Versorgungsbereichs, aber innerhalb eines ausgewiesenen Nahversorgungsstandorts, hier am Standort Brüsseler Straße. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Nonnenbruch/Stadtkern-Süd, in welchem mit 10.684 Einwohnern rd. 39 % der Einwohner von Heili-

genhaus wohnen. Zum Zeitpunkt des Markteintritts (Ende 2024) wird das Planvorhaben über eine Mantelbevölkerung von rd. 5.325 Einwohnern²⁵ im relevanten siedlungsräumlichen Zusammenhang (= Kerneinzugsgebiet, s. Kapitel 6.3) verfügen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist daher davon auszugehen, dass die Stadt Heiligenhaus bzw. der Stadtteil Nonnenbruch/Stadtkern-Süd zu den in dem Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO genannten größeren Gemeinden und Ortsteilen zu zählen ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Feuerwehr“, welcher sich direkt an der gegenüberliegenden Straßenseite (Selbecker Straße) des Lebensmitteldiscounters LIDL befindet. Sowohl das nordöstlich verortete Innenstadtzentrum als auch das nordwestlich verortete Nahversorgungszentrum Oberilp stellen mit je einer Entfernung von rd. 1,3 km die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche dar. Den nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber stellt der Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount am NVS Rheinlandstraße in rd. 500 m nördlicher Entfernung zum Planvorhaben dar (s. Kapitel 4.1).

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes und auch des erweiterten Einzugsgebietes finden sich neben dem Planvorhaben LIDL noch sechs weitere strukturprägende Anbieter, wovon ein Betrieb einen Getränkemarkt darstellt. Trotz einer gewissen Überschneidung der Einzugsgebiete übernimmt das Planvorhaben aufgrund bestehender städtebaulicher Strukturen, insbesondere aufgrund der Trennwirkung der Bundesstraße B 227 im nördlichen Bereich des Kerneinzugsgebiets (Einzugsgebiet bzw. fußläufiger Versorgungsbereich des NETTO nördlich der B 227 wird auch durch die Bundesstraße eingeschränkt), übernimmt das Planvorhaben speziell für die östlich angrenzenden Siedlungsgebiete, als nächstgelegener strukturprägender Lebensmittelmarkt, eine wichtige Versorgungsbedeutung (s. Kapitel 4.1). Dem Bestandsbetrieb LIDL ist somit bereits heute eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung (insbesondere für die östlich anschließenden Siedlungsgebiete des Stadtkerns Heiligenhaus) zuzuschreiben. Bei einer Vorhabenrealisierung kann somit die besondere Versorgungsfunktion – durch eine marktegerechte Aufstellung des Marktes und der damit einhergehenden Stärkung gegenüber relevanten Wettbewerbsstrukturen – langfristig gesichert werden.

Der Vorhabenstandort steht in räumlichem Bezug zu wesentlichen Siedlungsbereichen, v. a. des süd-/südöstlichen Kernsiedlungsgebiets der Stadt Heiligenhaus und verfügt unmittelbar am Standort über eine Anbindung an den ÖPNV. Dem Planvorhaben kommt eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der wohnungs- und verbrauchernahen Versorgung für die östlich angrenzenden Siedlungsgebiete zu, wodurch der Markt eine wichtige Versorgungsfunktion zu attestieren ist.

²⁵ Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW (2021): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2020/01.01.2024).

6.3 SICHERUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG (NAHVERSORGUNGSBEDEUTUNG)

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungsge-sichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträg-lichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt (gewisse Mantelbevölkerung im woh-nortnahen Nahbereich). Hierfür wird der Nahbereich des Planvorhabens abge-grenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich er-mittelt.

Als langjähriger Bestandsmarkt ist der LIDL-Markt in den vorhandenen Struktu-ren bereits etabliert und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung. Eine Erweiterung des Bestandsmarktes LIDL stärkt seine Marktposition und Wettbewerbsfähigkeit und dient folglich der Sicherung der Nahversorgung am Standort. Es ist nunmehr nachzuweisen, dass die projek-tierte Dimensionierung der Verkaufsfläche des Planvorhabens auf die Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung ausgelegt ist.

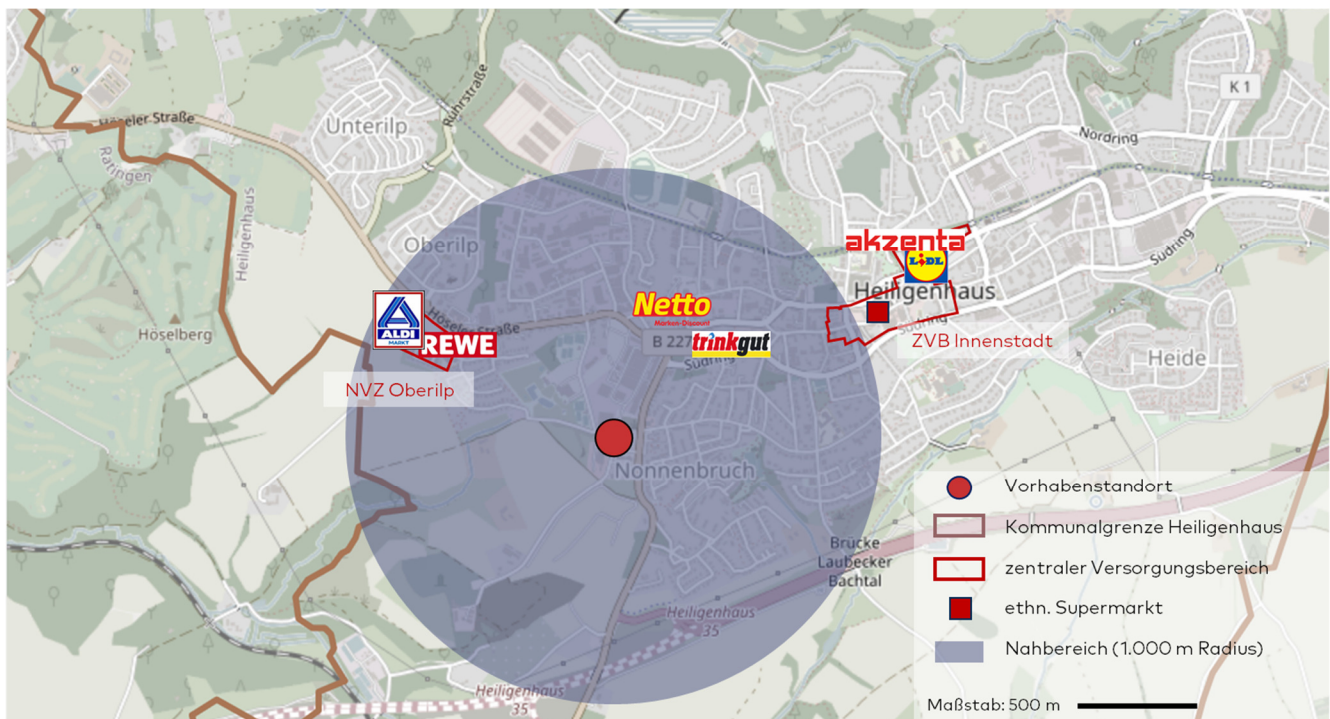
In der Fachdiskussion sowie gemäß Einzelhandelserlass NRW findet zur Prüfung der Nahversorgungsfunktion i. d. R. ein Bezug auf das Bevölkerungspotenzial in einer fußläufigen Distanz von rd. 1.000 m um den in Rede stehenden Standort statt. Diese fußläufige Distanz entspricht in etwa einer Gehzeit von rd. 10 Minu-ten. Die Fachkommission Städtebau definiert im Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels von Septem-ber 2017 im ländlichen Raum eine Entfernung von bis zu 2.500 m als den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden, angemessenen Nahbereich. Dabei ist der Nahbe-reich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gege-benheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte zu definieren. Auf Basis der Anzahl der Einwohner sowie der Fläche von Heiligenhaus (27.426 Einwohner auf rd. 27,52 km² Fläche) ergibt sich eine rechnerische Einwohnerdichte von rd. 1.000 Einwohnern/km². Somit ist gemäß Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmit-teleinzelhandel „*bei einer Einwohnerdichte von 1.250 EW/km² oder weniger (sei) ein Radius von 2.500 Metern anzusetzen*“. Ebenso kann die Analyse und Bewer-tung darüber hinaus auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung erfolgen, um u. a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des LIDL-Marktes für Teile dieser Bereiche abzubilden. Es wird für die folgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des in Rede stehenden Marktes ein, an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasster Nahbereich (bzw. die hier lebenden Einwoh-ner) zugrunde gelegt. Der Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung siedlungsräumlicher, städtebaulicher, wettbewerblicher und naturräumlicher Gegebenheiten/Besonderheiten situativ anzupassen²⁶.

²⁶ Im Entwurf des Einzelhandelserlasses NRW wird auf S. 91 ausgeführt: „*Die Abgrenzung des Nahbereichs kann aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte jedoch variieren. Denn bei der Ermittlung der beiden genannten Parameter Kaufkraftbin-dungsquote eines Vorhabens sowie Abgrenzung des Nahbereichs zur Prüfung seiner Nahversorgungseigen-schaft ist insbesondere den unterschiedlichen Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevöl-kerung in verdichteten städtischen Räumen einerseits und in dünner besiedelten ländlichen Räumen anderer-seits Rechnung zu tragen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 25.01.2010, 7 D 97/09.NE).*“

Für die Abgrenzung des standortbezogenen Nahbereichs wurden im vorliegenden Fall ein 1.000-Meter-Radius zum in Rede stehenden Standort an der Brüsseler Straße angelegt. Dies begründet sich angesichts der zugrundeliegenden Einwohnerdichte des Kernortes sowie aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen und des damit einhergehenden Distanzwiderstandes. Auf die Empfehlung des AG Strukturwandel (bis zu 2.500 m Radius) wurde demnach i. S. eines Worst Case-Ansatzes verzichtet. Dies gilt, da im Nahbereich (8.838 Einwohner bei 3,14 km²) eine Einwohnerdichte von rd. 2.800 EW/km² erreicht wird und demnach gemäß AG Strukturwandel ein Radius von 1.000 m anzusetzen ist (vgl. dort S. 16).

Die folgende Abbildung stellt den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich des LIDL-Marktes (Brüsseler Straße) dar.

Abbildung 5: Nahbereich (= 1.000 m Radius) des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung Stadt + Handel 07/2020, ZVB-Abgrenzung: EHK Heiligenhaus 2020.

Gemäß Entwurf des Einzelhandelserlasses NRW 2020 wird hinsichtlich der Nahversorgung folgendes definiert: „Um die Nahversorgungsfunktion einer Planung zu untermauern, sollte eine im Vergleich des zu erwartenden sortimentsbezogenen Umsatzes des mit der Planung beabsichtigten Nahversorgungsvorhabens mit der sortimentsspezifischen Kaufkraft im zuvor definierten „wohnnahen“ Bereich eine realistische Kaufkraftbindung aufgezeigt werden. Sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft im wohnortnahen Bereich übersteigen, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Planung gerade nicht primär der Nahversorgung dienen wird (vgl. hierzu Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002). Allerdings ist hierdurch eine mögliche Nahversorgungsfunktion nicht zwingend widerlegt. Denn dies stellt nur einen ersten Anhaltswert dar, der in Anbetracht der konkreten Situation zu bewerten ist. Denn wegen besonderer räumlicher Strukturen – z. B. ein abge-

setztes Siedlungsgebiet im ländlichen Raum – kann auch eine höhere Kaufkraftbindung plausibel sein (siehe hierzu OVG NRW, Urteil vom 25.01.2010 – 7 D 97/09.NE).“ (vgl. Hinweise der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW, S. 98).

Im vorliegenden Fall wird für die Kaufkraftabschöpfung ein Schwellenwert von 35 % angesetzt. Im vorstehend dargestellten 1.000 m Radius sind drei weitere vergleichbare Lebensmittelanbieter (REWE, ALDI Nord, NETTO) verortet. Der zentrale Versorgungsbereich NVZ Oberlip weist gemäß EHK Heiligenhaus 2020 eine Versorgungsfunktion für die westlichen Siedlungsbereiche auf (außerhalb des Nahbereichs des Vorhabens). Demnach ist lediglich teilweise eine Überschneidung mit dem Nahbereich des Vorhabens gegeben. Die Anbieter im ZVB Innenstadt weisen eine stadtweite Versorgungsfunktion auf (insb. im Zuge des neuen Forum Hitzbleck). Somit besteht lediglich mit dem NETTO-Markt eine nennenswerte Überschneidung des Versorgungsgebietes, welche bereits heute besteht (zwei Bestandsmärkte). Angesichts dessen ist aus absatzwirtschaftlicher Sicht bei einer Kaufkraftabschöpfung von 35 % auch weiterhin ausreichend Kaufkraftpotenzial für die weiteren Anbieter (insb. NETTO) vorhanden. Dies gilt umso mehr, da aktuell eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Segment Lebensmitteldiscount gegeben ist (s. Kapitel 4.2) und demnach in diesem Segment rechnerisch Kaufkraftpotenziale gegeben sind. Dies korreliert auch mit der deutlich unterdurchschnittlichen Zentralität in Heiligenhaus.

Demnach ist eine Kaufkraftabschöpfung von 35 % als erster Anhaltswert zu sehen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird dieser Schwellenwert in den folgenden Berechnungen zu Grunde gelegt:

Tabelle 11: Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) zur wohnortnahen Versorgung (Prognose 2024)

Parameter (Prognose 2024)	Nahbereich
Einwohner	8.838
Kaufkraft pro Kopf	2.816
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	24,9
Umsatz Planvorhaben (NuG) in Mio. Euro (Worst Case)	8,5
rechnerische Kaufkraftabschöpfung	34 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2021; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.3; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2021 (straßenabschnittsbezogene Daten) und IT.NRW 2021 (Stand 31.12.19); Werte gerundet.

Die obenstehende Tabelle zeigt auf, dass durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig rechnerisch ein Anteil von rd. 34 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich gebunden wird.

Eine Abschöpfungsquote von bis zu 35 % ist im vorliegenden Fall als fachgutachterlicher Sicht sowie gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW als angemessen zu bewerten, da das Planvorhaben bereits aktuelle eine besondere Versorgungsfunktion übernimmt und aus nahversorgungsstruktureller Sicht zu einer Verbesserung der Versorgungssituation in Heiligenhaus, insbesondere in dessen süd-/südöstlichen Bereich, beiträgt.

Zudem sind in diesem Zusammenhang die Umsatzumverteilungen zu beachten, welche für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowohl monetär als auch prozentual als gering zu bewerten sind (s. Kapitel 6.5). Vor diesem Hintergrund ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass für den Untersuchungsraum perspektivisch eine positive Entwicklung der Nachfrage zu erwarten ist, was sich gleichermaßen auf das Planvorhaben und die Wettbewerber auswirkt (s. Kapitel 4.3). Das Vorhaben kann also den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus seinem wohnortnahen Bereich generieren und ist aufgrund dessen nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen.

Das mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.180 m² projektierte Planvorhaben dient somit in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung.

Aufgrund:

- der Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die Bevölkerung im vorstehend aufgezeigten wohnortnahen Versorgungsbereich (süd-/südöstlicher Siedlungsbereich),
- der städtebaulichen integrierten Merkmale des Standortes,
- der guten Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV) und

ist dem Planvorhaben, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.180 m² ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.

6.4 BETRIEBLICHE BESONDERHEITEN

Bei der geplanten Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des LIDL-Marktes handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei unter 10 % (s. Kapitel 5.1), sodass das Kriterium des nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Anteils am Sortiment als erfüllt angesehen werden kann:

Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandsmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten. Dies gilt insb. auch angesichts der guten fußläufigen Erreichbarkeit. Der Standort weist aufgrund der östlich angrenzenden Wohnbebauung Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage auf.

6.5 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2024.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden i. S. des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

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

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Heiligenhaus	ZVB Innenstadtzentrum	25,4	0,8	3
	ZVB NVZ Oberilp	12,1	0,5	4
	sonstige Lage**	17,5	0,5	3
Essen*	ZVB NVZ Ringstraße/ Werdener Straße	19,4	0,1	1
Ratingen*	ZVB NVZ Hösel	11,9	0,1	1
	sonstige Lage	7,7	0,1	2
Velbert*	sonstige Lage	16,9	0,2	1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,3		
GESAMT***		110,9	2,7	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommunen (s. Untersuchungsraum Kapitel 4.2); ** ohne Planvorhaben; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2,7 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.6 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

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

Stadt Heiligenhaus

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,8 Mio. Euro bzw. max. rd. 3 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die im Forum Hitzbleck angesiedelten Lebensmittelbetriebe. Vorrangig wird hierbei der systemeigene Anbieter LIDL tangiert sowie nachrangig der ebenfalls im Forum Hitzbleck befindliche Verbrauchermarkt akzenta.

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

- Die vorgenannten Anbieter verfügen durch die Lage im Forum Hitzbleck über eine gewisse Strahlkraft für die Gesamtstadt und bilden einen Schwerpunktraum für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aus.
- Die Märkte profitieren aufgrund deren Lage im ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus von Kopplungsbeziehungen mit weiteren Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzenden Funktionen aus den Bereichen Dienstleistung und Gastronomie.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des ZVB ist nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Oberilp

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Oberilp induziert.

- Diese tangieren v. a. den Lebensmitteldiscounter ALDI Nord, welcher einen nahegelegenen und zugleich systemgleichen Anbieter im Sortimentsbereich Nahrung- und Genussmittel in Heiligenhaus darstellt.
- Neben dem Lebensmitteldiscounter ist im NVZ Oberilp mit dem Lebensmittelsupermarkt REWE noch ein weiterer strukturprägender Lebensmittelbetrieb verortet, welcher nur zu geringeren Teilen tangiert wird. Der Drogeriefachmarkt Rossmann rundet das Angebot am Standort ab.

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

- Die Märkte profitieren von einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie von gegenseitigen Kopplungsbeziehungen des genannten Kombinationsstandorts (Supermarkt + Discounter + Drogeriefachmarkt).
- Diese übernehmen zudem eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Heiligenhaus und greifen angesichts der Lage an der Bundesstraße 227 auf einen nennenswerten Frequenzkunden-Anteil zurück. Dieser Kundenanteil wird durch die Erweiterung des bereits bestehenden LIDL-Marktes kaum berührt.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des ZVB ist nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Heiligenhaus

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Heiligenhaus induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren v. a. die nächstgelegenen systemgleichen Anbieter wie beispielsweise den Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount (NVS Rheinlandstraße) nördlich des Planvorhabens. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben kommt es zu einer Überschneidung der Kerneinzugsgebiete der beiden Lebensmitteldiscounter.
- Des Weiteren wird durch die Umsatzumverteilung auch das SB-Warenhaus real (NVS Hetterscheid) tangiert.

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

- Trotz einer gewissen Überschneidung des Kundenstamms liegen zwischen dem Planvorhaben sowie dem betroffenen Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount keine betreibergleichen Anbieter vor. Zudem weist jeder der beiden Discounter auch Siedlungsbereiche im Bereich des Kerneinzugsgebiets auf, die nicht von einer Überschneidung betroffen sind. Folglich ergibt sich für die bestehenden Märkte keine neue Wettbewerbssituation, da bereits der untersuchungsrelevante Bestandmarkt LIDL als auch der Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount im Wettbewerbsgefüge etabliert sind. Zusätzlich weist der NETTO Marken-Discount am NVS Rheinlandstraße eine adäquate Verkaufsflächengröße auf.
- Das SB-Warenhaus real besitzt aufgrund seiner attraktiven Dimensionierung und Angebotsstruktur (umfassendes Lebensmittelangebot, zudem hoher Non-Food-Anteil) eine relativ hohe Strahlkraft bzw. gesamtstädtische Versorgungsfunktionen. Für das SB-Warenhaus real ist anzunehmen, dass dieser auch von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen aus den umliegenden Kommunen profitiert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **die integrierte Nahversorgung in Heiligenhaus** sind nicht zu erwarten.

Umlandkommunen

Auswirkungen auf das NVZ Ringstraße/Werdener Straße, das NVZ Hösel sowie die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Ratingen-Homburg und Velbert

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die genannten Lagen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 % induziert. Anhand der geringen Höhe der monetären und relativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (deutlich unter 5 %) sind für die Betriebe in den genannten ZVB und sonstigen Lagen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt, da sich die Umsatzumverteilungen auf verschiedene Betriebe aufteilen.

In einer Stellungnahme der Stadt Ratingen (31.08.2022) wurde nunmehr avisiert, dass im Bereich ehemalige Goldkuhle in Ratingen-Hösel Baurecht für einen Nahversorger mit max. 799 m² VKF geschaffen werden soll. Den Standort hat Stadt

+ Handel seinerzeit begutachtet. Dabei wurde in Ratingen-Hösel ausreichendes Potenzial für eine Etablierung eines Nahversorgers im Bereich ehemalige Goldkuhle ermittelt. Dies gilt insbesondere angesichts der avisierten Größenordnung (nicht großflächig) und des dort gegebenen S-Bahn-Punktes, welcher gewisse Frequenzen auslöst. Eine Überschneidung der Einzugsgebiete des geplanten Marktes und des LIDL-Marktes in Heiligenhaus ist nicht gegeben. Dies wird auch angesichts der sehr geringen Umsatzumverteilungen für Ratingen-Hösel ersichtlich (max. 0,1 Mio. Euro). Bereits in vorangegangenen Betrachtungen der Nahversorgung in Ratingen-Hösel hat Stadt + Handel festgestellt, dass Kaufkraftabflüsse v. a. zum Fachmarktstandort an der Höseler Straße in Heiligenhaus zu erwarten sind (hier v. a. aufgrund der Kombination mit einem Drogeriemarkt). Der LIDL-Markt weist daher nahezu keine Überschneidung mit dem Höseler Einzugsgebiet im Gesamten auf (östliche Lage vom Fachmarktstandort und damit „hinter dem Abfangjäger“). Eine Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums wird demnach ebenfalls nicht durch das Vorhaben LIDL konterkariert, da umfassende Kaufkraftpotenziale in Ratingen-Hösel und Rückbindungspotenziale bestehen. Ergänzend zieht das Vorhaben LIDL keine nennenswerte Kaufkraft ab. Vielmehr gilt es im Nahversorgungszentrum Hösel Herausforderungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit zu lösen, um entsprechende marktadäquate Betriebe zu etablieren.

In Ratingen-Homburg ist der Frischemarkt nicht mehr in Betrieb (Brand). In diesem Zusammenhang stellt der ALDI Süd-Markt den einzigen Nahversorger im Stadtteil dar. Dieser hat umsatzseitig vom Wegfall des Frischemarktes profitiert und weist demnach nunmehr ein Alleinstellungsmerkmal auf. Angesichts des in Ratingen-Homburg vorhandenen Kaufkraftpotenzials und der bereits in der Vergangenheit gegebenen Koexistenz von zwei Betrieben, steht auch perspektivisch der seitens der Stadt gewünschten Etablierung eines zweiten Nahversorgers nichts im Wege. Vor allem stellt das Planvorhaben LIDL dabei keinen Hinderungsgrund dar. Dies gilt, da nur sehr geringe Umsatzumverteilungen von max. 0,1 Mio. Euro auf diesen Stadtteil resp. ALDI Süd zu erwarten sind. Dies ist auch nachvollziehbar, da es sich bei dem Planvorhaben LIDL um einen Bestandsmarkt handelt, der bereits am Markt etabliert ist (Erweiterung), sodass keine wesentlich neue Marktsituation entsteht. ALDI Süd stellt als sehr angebotsähnlicher Anbieter zum LIDL-Markt so oder so eine wesentliche Einschränkung des Einzugsgebietes für diesen dar, sodass in Ratingen-Homburg, nicht zuletzt auch angesichts der solitären Lage, ein relativ eigenständiges Marktgebiet besteht.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Ringstraße/Werdener Straße** und das **NVZ Hösel** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind, ebenso wie negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Ratingen-Homburg und Velbert**, nicht zu erwarten.

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

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Heiligenhaus ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters LIDL an der Brüsseler Straße 2 geplant. Der LIDL-Markt verfügt aktuell über eine Gesamtverkaufsfläche von 699 m². Geplant ist eine Erweiterung um 481 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.180 m².

Der Standort befindet sich gemäß des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Heiligenhaus 2020 außerhalb eines zentraler Versorgungsbereichs, aber innerhalb eines ausgewiesenen Nahversorgungsstandorts (Brüsseler Straße).

Gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf 2020, Blatt 15, befindet sich der Vorhabenstandort in einem Bereich für gewerblich und industrielle Nutzungen. Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre daher zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass eine städtebaulich atypische Situation (= Nachweis der Nahversorgung) gegeben ist und mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

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

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung liefern Hinweise, die für eine atypische Fallgestaltung des untersuchten Erweiterungsvorhabens sprechen können:

- Der Vorhabenstandort steht in räumlichem Bezug zu wesentlichen Siedlungsbereichen der Stadt Heiligenhaus (Ausweisung als Nahversorgungsstandort) und verfügt unmittelbar am Standort über eine Anbindung an den ÖPNV.
- Dem Planvorhaben ist mit einer avisierten Verkaufsfläche von 1.180 m² ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, v. a. im süd-/südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Heiligenhaus, sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.
- Das Planvorhaben besitzt ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel). Der Anteil der nicht nahversorgungsrelevant Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug (s. Kapitel 5.1).
- Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.5 und 6.6).

Die Prüfung belegt letztlich, dass die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, insbesondere da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung im Süden von Heiligenhaus darstellt und diese langfristig sichern kann.

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

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

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

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorgehen Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO	6
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	10
Abbildung 3:	Lage in der Region	12
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	16
Abbildung 5:	Nahbereich (= 1.000 m Radius) des Planvorhabens	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung in Heiligenhaus nach Stadtteilen	12
Tabelle 2:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2024)	13
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	18
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	19
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus	22
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp	23
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Ringstraße/Werdener Straße	24
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Ratingen Hösel	25
Tabelle 9:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	28
Tabelle 10:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)	32
Tabelle 11:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) zur wohnortnahen Versorgung (Prognose 2024)	39
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	42

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

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

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

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

Stadt + Handel (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Heiligenhaus (im Entwurf), Dortmund.

Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ratingen, Dortmund.

Stadt Essen (2011): Masterplan Einzelhandel 2011, Essen.

SONSTIGE QUELLEN

IT.NRW

Stadt- und Bodenentwicklungsgesellschaft Heiligenhaus mbH (2021): Innovationspark Heiligenhaus, abgerufen unter: <https://innovationspark-heiligenhaus.de/>.

Abkürzungsverzeichnis

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

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43