Einzelhandel in Herne

Nahversorgungskonzept 2006

stadtherne

Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtforschung und Wahlen

Einzelhandel in Herne
Nahversorgungskonzept 2006

Beratungsfolge:	
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	27.02.2007
Bezirksvertretung Herne-Mitte	08.03.2007
Bezirksvertretung Wanne	13.03.2007
Bezirksvertretung Sodingen	14.03.2007
Bezirksvertretung Eickel	15.03.2007
Integrationsrat	15.03.2007
Haupt- und Finanzausschuss	20.03.2007
Rat der Stadt Herne	27.03.2007

Beschlossen vom Rat der Stadt Herne am 27.03.2007

Stadt Herne, Der Oberbürgermeister
Herne, März 2007

Erarbeitet durch:

Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtforschung und Wahlen
Verfasser: Volker Bleikamp, Fotos: Volker Bleikamp

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN **2**
Anlass und Ziele 2
Allgemeine Rahmenbedingungen 5
Untersuchungsgegenstand 8

NAHVERSORGUNG IN HERNE **10**

Ziele und Grundsätze für die Nahversorgung in den Stadtteilen **13**

Stadtbezirk Wanne **16**
Ortsteil Wanne 17
Ortsteil Unser Fritz/Crange 27
Ortsteil Baukau-West 30

Stadtbezirk Eickel **32**
Ortsteil Eickel 33
Ortsteil Röhlinghausen 36
Ortsteil Wanne-Süd 38

Stadtbezirk Herne-Mitte **41**
Ortsteil Herne-Mitte 42
Ortsteil Baukau-Ost 45
Ortsteil Herne-Süd 47
Ortsteil Holsterhausen 49

Stadtbezirk Sodingen **52**
Ortsteil Sodingen 53
Ortsteil Horsthausen 57
Ortsteil Börnig/Holthausen 60

Zusammenfassung **62**

Weiteres Vorgehen **65**

ANHANG: Entwicklung eines Modells zur Abschätzung der Zentrenverträglichkeit bestimmter Einzelhandelsvorhaben **66**

Literatur **70**

Übersichtskarten und eine Legende zum Ausklappen finden sich am Ende des Berichts

Vorbemerkungen

Anlass und Ziele

Zehn Jahre nach Erstellung des letzten gesamtstädtischen Einzelhandels- und Strukturgutachtens ist es erforderlich, eine neue Bestandsaufnahme dieses dynamischen Wirtschaftszweiges vorzunehmen und die kommunalen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung umfassend zu überprüfen.

Das neue Einzelhandelskonzept für Herne soll aus drei ineinandergreifenden Bausteinen bestehen:

- Nahversorgungskonzept
- Zentrenkonzept
- Konzept für nicht-integrierte Standorte

Das Bausteinkonzept wurde aus zwei Gründen gewählt: Zum einen soll die Erarbeitung ohne Einschaltung eines externen Gutachters ermöglicht werden. Durch zwei „große" Gutachten von 1996 und 2001[1] lagen wichtige Grundlagenerkenntnisse vor, die bedingt durch die intensive Auseinandersetzung mit Einzelvorhaben und zu diesen erstellten Begutachtungen, die intensive Kooperation mit den Nachbargemeinden im Handlungsfeld Einzelhandel und regelmäßige Datenpflege aktuell gehalten werden konnten. Ergänzend wurde im Herbst 2004 eine Totalerhebung der Ladenlokale durchgeführt und im Juli 2006 sowie erneut im Februar/März 2007 anlässlich der Beratung in den bürgerschaftlichen Gremien für die zentralen Versorgungsbereiche aktualisiert.
Andererseits ist mit dem Bausteinkonzept auch die Hoffnung verbunden, die inhaltliche und schließlich auch politische Willensbildung zu erleichtern.

Erster Baustein soll wegen des aktuellen Problemdrucks durch die Expansion der Discounter und der Bereitstellung eines neuen Steuerungsinstruments durch den Gesetzgeber das Nahversorgungskonzept sein.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist die Basisfunktion des Einzelhandels in einer Stadt. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, ist gesetzlicher Auftrag der Gemeinden, welcher vor allem auf die Grundversorgung mit Lebensmitteln für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen abzielt.[2] Darüber hinaus kann eine gute Nahversorgung in Zeiten älter werdender Bevölkerung und stagnierender Einkommen künftig als Qualitätskriterium einer Stadt an Bedeutung gewinnen. Schließlich ist auch davon auszugehen, dass eine gute Nahversorgung tendenziell zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens beiträgt. Folgerichtig empfiehlt der Deutsche Städtetag, die wohnungsnahe fußläufig erreichbare Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs nicht aufzugeben.[3]

[1] GMA, Gesamtstädtisches Entwicklungs- und Strukturgutachten des Einzelhandels in Herne, 1996, und dessen Fortschreibung, 2001
[2] z.B. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a Baugesetzbuch, s. Einzelhandelserlass NRW
[3] Arbeitspapier „Nahversorgung in den Städten"

Der jahrzehntelange dynamische Strukturwandel im Einzelhandel hat zunehmend die überkommenen Betriebsgrößen, Vertriebstypen und Standorte in Frage gestellt. Als Folge dessen ist auch in den Großstädten der Rückgang der Versorgung in der Fläche weit fortgeschritten und es kann nicht mehr in allen Stadtquartieren von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.
Diese Prozesse haben in der jüngeren Vergangenheit vor allem durch die Expansionspolitik der (Lebensmittel-)Discounter eine neue Dimension erhalten, indem diese verstärkt neue, ihren heutigen Anforderungen optimal entsprechende Standorte in verkehrsgünstiger Lage außerhalb der gewachsenen Zentren eröffnen und im Gegenzug nicht selten alte, kleinere Standorte in den zentralen Bereichen aufgeben. Das Bauplanungsrecht hat sich dabei zu einem Wettbewerbsvorteil gegenüber den Supermärkten mit Vollsortiment entwickelt. Auf einer Verkaufsfläche von 700 oder 800 m² kann das heutige Vollsortiment kaum angeboten werden[4], wohl aber das reduzierte umschlagstarke Sortiment der Discounter. Aktuell ist eine Vielzahl von Anträgen aus dem Discount-Bereich anhängig und auch weiterhin zu erwarten.

Aufgrund dieser Entwicklung besteht und wächst ein Steuerungsbedarf für die Gemeinde, denn mit der „Wiederentdeckung der Fläche“ durch die Discounter mit den heutigen Geschäftsgrößen drohen die gewachsenen Zentren, die in der Vergangenheit bereits einen Bedeutungsverlust hinnehmen mussten, nun auch ihre Nahversorgungsfunktion zu verlieren. Ohne die Kundenfrequenz der Anbieter des täglichen Bedarfs kann dann letztlich ihre Funktion und Existenz insgesamt in Frage gestellt werden. So können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche errichtete Supermärkte und Discounter aufgrund ihrer inzwischen erreichten Ladengrößen und ihrer Anzahl entscheidend zu deren Niedergang beitragen.

Durch die Novelle des Baugesetzbuchs im Jahre 2004 wurde den Gemeinden ein neues Instrument an die Hand gegeben, mit dem – wie bereits seit langem gefordert – eine verbesserte Steuerung auch außerhalb der Bauleitplanung ermöglicht werden soll. Nach § 34 (3) Baugesetzbuch sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur noch zulässig, wenn sie nicht nur dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung genügen, sondern von ihnen zudem keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Wie diese neue Vorschrift zu interpretieren und anzuwenden ist, welche Voraussetzungen im Einzelnen vorliegen müssen, unter welchen Umständen und letztlich ob sie überhaupt greift, darüber gehen allerdings z. Zt. die Meinungen noch auseinander. Die praktische Handhabung in den Gemeinden und die Rechtsprechung müssen sich zu diesem Instrument erst noch entwickeln.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungen sind die gewachsenen Ortsteilzentren in Wanne-Nord, Röhlinghausen, Eickel, Holsterhausen und Sodingen sowie das Stadtbezirkszentrum Wanne-Mitte als Grundgerüst der Nahversorgung anzusehen. Zu diesem gehört auch das Hauptzentrum der Stadt in Herne-Mitte, wenngleich sein Schwerpunkt bei Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs liegt. In Hinblick auf die dortigen dichtbesiedelten Wohnquartiere muss jedoch auch in der Innenstadt ein Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt sein.

[4] Nachdem das Bundesverwaltungsgericht in einem Beschluss v. 24.11.2005 - abweichend von früheren Entscheidungen - die Grenze zur Großflächigkeit auf 800 m² festgelegt hat, ist davon auszugehen, dass dieser erhöhte Schwellenwert künftig ausgeschöpft werden wird.

Vorrangiges Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist es, dieses Grundgerüst der Nahversorgung zu sichern und den genannten Zentren eine Entwicklungsperspektive zu geben. Daneben gilt es, Quartiere mit unzureichender Nahversorgung zu identifizieren und Überlegungen zu entwickeln, ob und wie diese Versorgungslücken geschlossen werden können, ohne aber die vorhandenen Versorgungszentren zu gefährden.
Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Städtetages soll über dieses Grundgerüst hinaus versucht werden, die vorhandenen integrierten Lagen möglichst lange stabil zu halten,[5] also auch die funktionsfähigen Nahversorgungszentren und die die Nahversorgung sinnvoll ergänzenden Solitärlagen. Auch sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, zum Schutz der gewachsenen Zentren vor schädlichen Ansiedlungen an dezentralen Standorten das bauplanungsrechtliche Instrumentarium, insbesondere auch die neue Regelung des § 34 (3) rechtssicher und effektiv einzusetzen.

Im Vorgriff auf das noch zu erstellende Zentrenkonzept wird im Nahversorgungskonzept bereits auf die hierarchische Abstufung der Zentren innerhalb der Stadt Bezug genommen. Diese orientiert sich an der jeweiligen räumlichen Ausstrahlung und Versorgungsfunktion. Neben dem Hauptzentrum in Herne-Mitte ist nur von einem Stadtbezirkszentrum in Wanne-Mitte auszugehen. Träger der Nahversorgung sind im Übrigen die Ortsteil- und Nahversorgungszentren sowie Einzelstandorte in integrierter Lage[6].

Hierarchie der Herner Versorgungszentren

Hauptzentrum der Stadt	Herne-Mitte
Stadtbezirkszentrum	Wanne-Mitte
Ortsteilzentren	Wanne-Nord, Röhlinghausen, Eickel, Holsterhausen, Sodingen
Nahversorgungszentren	
Solitäre Einzelhandelsstandorte	
Dezentrale Geschäftsbereiche	

[5] Arbeitspapier „Nahversorgung in den Städten“
[6] zentrale und für die Bevölkerung gut erreichbare Lage (Einzelhandelserlass NW, Pkt. 2.3.2)

Allgemeine Rahmenbedingungen

Es sind sowohl ökonomische Faktoren als auch Veränderungen im Verbraucherverhalten, die – ineinandergreifend - den Strukturwandel im Einzelhandel antreiben und trotz eines im internationalen Maßstab bereits enormen Flächenangebots zu einem anhaltenden Verkaufsflächenwachstum führen, wobei inzwischen allerdings eine starke Zunahme und Nachhaltigkeit von Leerständen bzw. geringwertigen Nutzungen zu beobachten ist. Jedes Konzept zur Steuerung der Entwicklung des Handels muss diese Rahmenbedingungen beachten, das Wünschenswerte am Machbaren messen, wenn es eine Wirkung entfalten soll, die zugleich eine qualitätvolle und zeitgemäße Warenversorgung nicht beeinträchtigt.

Gerade die Ursächlichkeit des Verbraucherverhaltens wird in der Diskussion häufig zu gering eingeschätzt. War es nach dem Zweiten Weltkrieg zunächst noch die Regel, dass Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit meist in einem Quartier zusammenfielen, so haben sich ab den 60er Jahren mit der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung diese Funktionen auch räumlich immer mehr auseinanderentwickelt. Einkäufe werden nicht mehr in erster Linie wohnortnah, sondern vermehrt am Ort des Arbeitsplatzes, auf dem Weg dorthin, oder überhaupt dort getätigt, wo man attraktive Angebote vorfindet und bequem hinkommt. Gerade bei den Gütern des täglichen Bedarfs hat sich zudem ein Trend zum bequemen, preis- und vorratsorientierten Versorgungseinkauf mit dem PKW etabliert, der sich in hohem Maße auf SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Lebensmittel-Discounter richtet und damit häufig auf die sogenannte „Grüne Wiese“. Der „tägliche Bedarf“ wird heute meist wöchentlich gedeckt.
In dem Maße, in dem der mobilere Teil der Bevölkerung sein Einkaufsverhalten verändert hat, verlor der weniger mobile Teil sein Gewicht als Mantelbevölkerung. Zum einen werden die Menschen, die weder unmittelbar noch mittelbar eine Möglichkeit zur Autonutzung haben[7], auch unter den Älteren, immer weniger. Zum anderen erfordern die gestiegenen Betriebsgrößen für ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit entsprechend große Einzugsbereiche. So benötigt etwa ein Lebensmittelvollsortimenter, um das von den Kunden gewünschte und nachgefragte Sortiment anbieten zu können, eine Verkaufsfläche von 1.000 m² oder mehr, und um es absetzen zu können, einen Einzugsbereich mit mindestens 10.000 Einwohnern bzw. sonstigen potentiellen Kunden (Beschäftigte, Durchgangsverkehr). [8]

Der Einzelhandel in Deutschland muss auf ökonomisch besonders schwierige Rahmenbedingungen reagieren. Kontinuierlich geht der Anteil der Einzelhandelsumsätze an den privaten Konsumausgaben zurück, mit der Folge, dass die Umsätze seit Jahren stagnieren. Dieses Problem wird in den Großstädten des Ruhrgebiets durch die unterdurchschnittliche Kaufkraft und den Bevölkerungsrückgang verschärft.

[7] Verfügten 1989 noch 29,9 % der Haushalte über keinen Pkw, so waren es im Jahre 2000 nur noch 18,6 %. Gleichzeitig ist der Führerscheinbesitz auf 82,6 % gestiegen und die Mobilitätsbereitschaft hat zugenommen, vor allem für Versorgungs- und Freizeitwege. (Stefan Kruse: Grundlagen der Nahversorgung in Städten und Gemeinde, Vortrag auf dem Kongress „So nah und doch so fern – Krise der wohnungsnahen Grundversorgung“ des vhw NRW am 12.4.2005 in Dortmund nach MWMEV u. LDS NRW: Verkehrsverhalten 2000)

[8] Die Edeka Rhein-Ruhr beispielsweise betreibt zwar auch noch viele kleine Ladeneinheiten, sucht über ihre Internetseiten aber bevorzugt Standorte, die eine Mindestverkaufsfläche von 1.400 m² zulassen (http://www.edeka.de/RHEINRUHR/Content/de/Immobilien/index.html 15.8.2005)

Vor diesem Hintergrund wirkt es fast absurd, dass das Wachstum der Einzelhandelsflächen im großen Tempo anhält. Dies führt zu einem entsprechenden Absinken der Flächenproduktivität und einer immer schärferen Konkurrenz. Dabei liegt die durchschnittliche Umsatzrendite bereits unter 1 %. Vor allem durch Größe versucht der Handel, sowohl auf der Beschaffungs- als auch der Absatzseite, auf diese schwierigen Rahmenbedingungen zu reagieren. Aber auch die anderen Kostenfaktoren (Flächenbedarfe, Kosten für Gebäude, Einrichtung, Lagerhaltung oder Personal, verkehrliche und logistische Bedürfnisse) werden immer wieder zu optimieren gesucht.

Die Vergrößerung der Betriebe hat auf der einen Seite zu einer Erhöhung ihrer Leistungsfähigkeit, auf der anderen zu einer Verringerung ihrer Anzahl und ihrer Standorte geführt. Von diesem Konzentrationsprozess profitierten nur zum Teil die gewachsenen Zentren, in weit stärkerem Maße wurde er Antriebskraft für die Herausbildung eines sekundären Netzes, neuer Einkaufsstandorte mit großen SB-Warenhäusern bzw. Verbrauchermärkten.
Heute stehen wir vor der Situation, dass auch in der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs die flächenhafte und flächendeckende Versorgung zurückgegangen und selbst in der Großstadt nicht mehr überall gewährleistet ist. Die kleineren Versorgungszentren haben ihre Funktion meist ebenfalls bereits weitgehend verloren, in den Ortsteilzentren fehlen vielfach die grundstücksbezogenen und verkehrlichen Voraussetzungen für die Modernisierung des Handels.

Insbesondere Discounter wie Aldi und Lidl haben gezeigt, wie man unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen dennoch wirtschaftlich erfolgreich sein kann. Zur Entwicklung ihres Vertriebskonzepts gehört nicht zuletzt die Optimierung der Standorte unter Größen- und Logistikgesichtspunkten. Begünstigt wurden die Discountmärkte gegenüber ihren Konkurrenten dadurch, dass ihr Konzept sich mit den bauplanungsrechtlichen Verkaufsflächenbeschränkungen für dezentrale Standorte recht gut vertrug.
In der Frage, ob das Discount-Prinzip ein Phänomen ist, dass seinen Höhepunkt bald überschritten haben wird, oder aber sich zum dominierenden Teil der Handelslandschaft entwickeln wird, sprechen die Argumente derzeit stärker für letztere Entwicklung. Das kann auch für den Bereich der Grundversorgung keinesfalls ausgeschlossen werden, wie das neue Phänomen der Discount-Bäcker belegt.

Gerade mit Blick auf die Entwicklung im Discount-Bereich ist die konsequente Nutzung des neuen bauplanungsrechtlichen Instruments wichtig und dringlich, denn mit ihrem derzeit verschärften Rückzug aus den zentralen Lagen entziehen diese Anbieter den Versorgungs- und Stadtteilzentren einen Großteil der Kundenfrequenz, auf die diese Standorte dringend angewiesen sind.
Die merkliche Ausdünnung der Handelslandschaft ist nur eine Frage der Zeit, alleine schon, weil weder von der demographischen Entwicklung noch von den Haushaltseinkommen her Potentiale für zusätzliche Umsätze zu erwarten sind. Zu befürchten ist, dass die betriebswirtschaftlich besseren Standorte dann vielfach die städtebaulich schlechteren sind. Eine solche Entwicklung lässt sich bereits heute an den Leerständen und den Niveauverlusten in vielen zentralen Lagen ablesen. Wenn bereits das Wachstum des Einzelhandels nur schwer zu steuern ist, so gilt dies für die zu erwartende Schrumpfung erst recht.

Es gilt also, Wege zu finden, die die Bedürfnisse von mobilen und weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, die betriebswirtschaftlichen Anforderungen des Handels und

das Bedürfnis der Gemeinde, den enorm raumwirksamen Einzelhandel in nachhaltige Strukturen einzubinden, insbesondere in den gewachsenen Zentren, möglichst stark zur Deckung bringt. Dabei darf nicht vernachlässigt werden, in diesem Rahmen einen Wettbewerb sowohl der Anbieter als auch der Betriebsformen zuzulassen und damit die Entwicklung einer modernen und leistungsfähigen Einzelhandelsstruktur zu ermöglichen. Noch 1996 hatte das Einzelhandelsgutachten für Herne gerade für den Lebensmittelbereich festgestellt, dass das Angebot durch einen Überbesatz an kleineren Betrieben und Flächen gekennzeichnet sei, deren geringe Wettbewerbsfähigkeit einen kräftigen Rückgang der Betriebszahlen und Verkaufsflächen und in der Folge Standortveränderungen erwarten lasse.[9] Diese Lücken müssen natürlich gefüllt werden, wobei das Augenmerk gleichermaßen auf leistungsfähige Betriebe wie Standorte zu richten ist .

[9] GMA, 1996, Teil A, S.117 ff

Untersuchungsgegenstand

Vor dem Hintergrund verschiedener rechtlicher Vorschriften [§ 1 (6) Nr. 8 BauGB, § 11 (3) BauNVO] sind die Gemeinden bestrebt, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Angesichts der heutigen Einzelhandelslandschaft geht es dabei um das Ziel, ein gewisses Mindestniveau einer wohnungsnahen Grundversorgung sicherzustellen

Eine ausreichende Nahversorgung soll vor allem für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden[10]. Allgemein wird diese als gegeben angesehen, wenn diese Angebote in einer Gehzeit von 10 Minuten erreichbar sind. Eine Gehzeit von 10 Minuten benötigt ein älterer Mensch, der hier insbesondere als Maßstab anzulegen ist, etwa für eine Strecke von 500 m (3 km/h). Nimmt man für einen jüngeren gesunden Menschen eine Gehgeschwindigkeit von 5 km/h an, so kann dieser in 10 Minuten etwa 800 m zurücklegen. Diese beiden Entfernungen werden hier als Maßstab für die Beurteilung der Versorgungsnähe angelegt.[11] Als zusätzliches Kriterium wird im Einzelfall die Qualität der ÖPNV-Anbindung betrachtet werden.

Welche Warensortimente für die angestrebte Nahversorgung relevant sind, wird mit einiger Verbindlichkeit im nordrhein-westfälischen Einzelhandels-Erlass von 1996 konkretisiert. Dieser zählt dazu vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln (Pkt. 2.2.5), also Lebensmittel und Getränke, daneben auch Drogerie-, Kosmetik und Haushaltswaren[12]. Darauf, also auf die Grundversorgung, wird sich diese Untersuchung beziehen, wenngleich auch weiter gefasste Nahversorgungsbegriffe diskutiert werden[13].

Die Abgrenzung der Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente ist nicht immer ganz einfach. Ladengrößen, Absatzkonzepte sowie Umfang und Struktur der Sortimente sind im Einzelhandel einem stetigen Wandel unterworfen. So lassen sich die Geschäfte nach den vorgenannten Kriterien zwar in Betriebstypen klassifizieren, doch werden diese immer wieder variiert, so dass die Grenzen Unschärfen aufweisen und die Typenvielfalt ständig zunimmt. Obwohl sich eine weitgehend einheitliche Typisierung durchgesetzt hat, gibt es jedoch keine verbindliche Definition und ihre Abgrenzung variiert in den verschiedenen Gutachten. Die hier verwendeten Definitionen sind im Übersichtskasten auf der folgenden Seite dargestellt.

Mindestens ebenso schwierig ist die Definition eines Mindestniveaus für die Versorgung, da es nicht möglich ist, Breite und Tiefe eines Angebots zutreffend in einer Kennziffer oder einem Begriff auszudrücken. Die Stadt Dortmund stellt auf das Vorhandensein eines Lebensmittelbedienungs- oder -selbstbedienungsladens ab.[14] Jun-

[10] Diese dürfen trotz der vorhergehenden Aussagen zum Autobesitz nicht als zu vernachlässigende Randgruppe angesehen werden. Sie reichen nur i.d.R. nicht aus, um Angebote zu tragen.
[11] Die Stadt Dortmund legt in ihrem weithin beachteten Einzelhandelskonzept 500 m als Maßstab an. Wenn in diesem Radius zumindest ein Lebensmittelladen vorhanden ist, sieht sie die Nahversorgung eines Haushaltes als gewährleistet an. Junker und Kruse bezeichnen mit Wohnungsnähe einen Umkreis von 500 bis maximal 1.000 m oder die ÖPNV-Erreichbarkeit
[12] Einzelhandelserlass NRW 1996, Anlage 1
[13] z.B. von der in der Vergangenheit auch in Herne tätigen GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung), die auch Blumen, Pflanzen, zoologischen Bedarf, Bücher, Papier-, Büro-, Schreib- und Spielwaren dazurechnet
[14] Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel, S. 48

ker/Kruse legen eine Mindestgröße der Verkaufsfläche von 800 m² als Maßstab an[15]. Die GMA definierte1996 in ihrem Gutachten für Herne für ein ausschließlich auf die wohnungsnahe Versorgung ausgerichtetes Versorgungszentrum der untersten Hierarchiestufe einen Mindeststandard von 5 Betrieben und 700 m² Verkaufsfläche.[16]
In der Bandbreite dieser beispielhaft aufgeführten Überlegungen bewegt sich das Nahversorgungskonzept für Herne, wenn es einen Lebensmittelmarkt mit etwa 500 m² Verkaufsfläche oder ein gleichwertiges Angebot als Maßstab für eine ausreichende Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zugrunde legt. Dabei wird grundsätzlich nicht zwischen einem sogenannten Vollsortimenter oder Discounter entschieden, da sich letztere in den 90er Jahren kontinuierlich in die Bereiche Frisch- und Tiefkühlkost hinein ausgedehnt[17] und damit auch für die Grundversorgung des täglichen Bedarfs Bedeutung gewonnen haben.

Neben den Versorgungszentren müssen im Rahmen der Untersuchung auch Solitärstandorte bewertet werden. Dabei geht es um die Frage, ob diese die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichern, ohne ein vorhandenes Zentrenkonzept oder die angestrebte Zentrenstruktur zu stören. Verkaufsfläche und Sortiment müssen in Beziehung insbesondere zur Einwohnerzahl des zu versorgenden Bereichs gesetzt werden. Der NRW-Einzelhandelserlass fordert als Voraussetzung zudem eine zentrale und von der Bevölkerung gut erreichbare Lage (städtebaulich integriert).[18] Verkehrs- oder Gewerbelagen ohne nennenswerte Wohnquartiere im Umfeld erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

Betriebstypen im Einzelhandel mit Nahversorgungsrelevanz

SB-Warenhaus	s. Verbrauchermarkt, Verkaufsfläche über 5.000 m²
Verbrauchermarkt	s. Supermarkt Verkaufsfläche über 1.500 m²
Supermarkt	Einzelhandelsgeschäft mit Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel, überwiegend Selbstbedienung, Verkaufsfläche bis 1.500 m²
Discounter	Discountmarkt mit Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel
Drogeriewaren	Drogeriemarkt, Parfümerie
Sonst. Lebensmittel	Bäcker, Metzger, Feinkost, Lebensmittel-Bedienungsmarkt
Getränkemarkt	Fachmarkt mit dem Sortimentsschwerpunkt Getränke
Kiosk u.ä.	Kiosk, Tabakwaren, Zeitschriften
Sonst. Dienstleistungen	Geldinstitut, Apotheke

In Anlehnung an: Metro Group, Metro-Handelslexikon, Düsseldorf, 2003, S. 44 ff.

[15] Junker/Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund
[16] GMA, 1996, Teil A, S. 190: Für Zentren dieser Stufe werden allerdings keine Entwicklungsperspektiven mehr gesehen Als Untergrenze für die Weiterentwicklung von Zentren setzte der Gutachter eine Mindestgröße von 2.000 m² Verkaufsfläche an
[17] Barrenstein/Kliger: Warum alle auf Aldi stehen, in: Der Handel 7/2002
[18] Pkt. 2.3.2

Nahversorgung in Herne

Welche städtebauliche und ökonomische Bedeutung dem Handel mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zukommt, sollen einige Zahlen verdeutlichen. Auf diese Sortimentsbereiche entfielen im Jahre 1995 mit 96.000 m² etwa 45 % der Verkaufsflächen im Stadtgebiet, mit 765 Mio. DM sogar 57 % der Umsätze.[19] Warenangebote, die täglich, oder doch zumindest mehrfach wöchentlich von den Verbrauchern nachgefragt werden, leisten als Frequenzbringer einen wesentlichen Beitrag zur Belebung und Erhaltung von Geschäftsbereichen.

In der Gesamtsicht ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Herne als gut einzuschätzen.
Die letzte umfassende Untersuchung des Herner Einzelhandels fand im Zusammenhang mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Entwicklungs- und Strukturgutachtens im Jahre 1995 statt. Zu diesem Zeitpunkt war die Bindungsquote der lokalen Einzelhandelskaufkraft auf 79,5 % gesunken, nach 87 % zehn Jahre zuvor. Dem Kaufkraftabfluss von mehr als 20 % stand ein Kaufkraftzufluss von lediglich 5 % gegenüber. Damit wurde eine deutlich unterdurchschnittliche Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Herner Einzelhandels, die Schwierigkeit, sich im immer stärker werdenden regionalen Wettbewerb zu behaupten, offenbar.
Allerdings beschränkte die Leistungsschwäche sich im Wesentlichen auf das Angebot an Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Kaufkraftbindung lag bei Gütern des kurzfristigen Bedarfs mit 93 % bzw. Nahrungs- und Genussmitteln mit 96 % nicht nur sehr deutlich darüber; mit dem Umsatzzufluss von außerhalb wurden die geringen Abflüsse in diesem Sortimentsbereich praktisch kompensiert.[20] Der Gutachter bewertete die Ausstattung im Lebensmittelbereich sogar als leicht überdurchschnittlich, ihre Raumleistung allerdings als unterdurchschnittlich und sagte eine Fortsetzung des Konzentrationsprozesses voraus.

Im Jahre 2000 fand eine Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens mit reduziertem Untersuchungsumfang statt. Diese zeigte auf, dass die zwischenzeitlichen Bemühungen der Stadt Herne, ihre mittelzentrale Funktion als Einkaufsstandort nach innen und außen wieder zu verbessern, nur teilweise erfolgreich war. Zwar war es gelungen, die Kaufkraftbindung wieder ein wenig zu erhöhen[21], doch mussten spürbare Bedeutungsverluste der Zentren hingenommen werden. In den Kernlagen der Stadtbezirke ergaben sich zwischen 1995 und 2000 nominale (!) Umsatzrückgänge: 3 % in Wanne-Mitte, 4 % in der Herner Innenstadt, 10 % in Sodingen und 23 % in Eickel.[22] In Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion ist dieses Bild zu differenzieren: Während der nahversorgungsrelevante Besatz in Wanne-Mitte und Sodingen praktisch unverändert blieb, waren in der Herner Innenstadt und in Eickel entsprechende Verkaufsflächenrückgänge in der Größenordnung von 25 % zu verzeichnen.[23] Ein ähnlich starker Verlust an lebensmittelbezogener Einzelhandelsverkaufsfläche fand in Wanne-Mitte in den letzten fünf Jahren statt.[24]

[19] GMA, 1996, Teil A, S. 40 (letzte Vollerhebung für Herne)
[20] GMA, ebda. S. 76 f.)
[21] von 80 % 1995 auf 83 % im Jahr 2000 (GMA, 2001, S. 32)
[22] GMA, ebda., S., 15 ff.
[23] GMA, ebda., S. 17 ff
[24] GMA, Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses am Standort Herne-Wanne, Buschmannshof, S. 9

Die Erosion der Zentren betraf nicht nur die höherrangigen Zentren, das Grundgerüst der Nahversorgung, sondern hatte in den Nahversorgungszentren z.T. noch größere Ausmaße. In Unser Fritz ist ein solches Zentrum sogar verlorengegangen.

Der Bedeutungsverlust der gewachsenen Zentren, insbesondere der Nebenzentren, ist kein spezifisches Problem der Stadt Herne. Das ändert jedoch nichts daran, dass Zentrenentwicklung ein Handlungsfeld für die Gemeinde bleiben muss, auch unter dem Aspekt der Nahversorgung. Dass sogar ein Verlust der Grundversorgung in Innenstädten eintreten kann, wurde deutlich, als vor wenigen Jahren der Warenhauskonzern Karstadt diese Entwicklung zum Anlass nahm, öffentlich darüber nachzudenken, an einzelnen Standorten die in der Vergangenheit geschlossenen Lebensmittelabteilungen wieder einzurichten.

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs spielen die großen Märkte eine immer bedeutendere Rolle. Das gilt nicht nur für die SB-Warenhäuser, die an den Standorten Großmarkt, Roonstraße und Hannibal in Bochum von den Herner Bürgern häufiger besucht werden.[25] Prägnant war in den letzten Jahren die starke Bedeutungszunahme der Discount-Anbieter, die sich bisher im Wesentlichen auf zwei Betreiber konzentrierte. Dieser Trend wird sich vermutlich fortsetzen, da das Geschäftsmodell erfolgreich ist und die Wettbewerber unter Zugzwang stehen.
Aufgrund der inzwischen üblichen Betriebsgrößen hat die räumliche Lage der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter heute sehr weitreichende Auswirkungen. Daher ist mit Sorge zu betrachten, dass vielerorts eine Verschiebung der Versorgungsstrukturen von den gewachsenen Zentren zu den meist peripher zu den Stadtquartieren gelegenen Verkehrslagen stattfindet oder bereits stattgefunden hat. Die obigen Zahlen spiegeln diesen Trend auch für Herne wieder.

Die durch die Einwohnerzahlen begrenzten Marktpotentiale in den Ortsteilen und Wohnquartieren machen es notwendig, die Nahversorgungsangebote nach Möglichkeit jeweils an einzelnen Standorten zu bündeln.
Die Vorteile der Agglomeration liegen auf beiden Seiten. Der einzelne Betrieb profitiert vom Kundenaufkommen seines Nachbarn, was für viele kleinere Geschäfte meist unabdingbar ist. Der Kunde profitiert nicht nur vom umfassenderen Angebot an Waren und Dienstleistungen. Für ihn ist ein etwas längerer Weg im Zweifelsfall die bessere Alternative zu einer Mehrzahl kürzerer.

Für die Lokalisierung von Nahversorgungsangeboten ist daher eine Abwägung zwischen den Faktoren Nähe und Qualität vorzunehmen. Die im Discountbereich erkennbare Tendenz, auch Solitärstandorte zu besetzen, wenn die gute Verkehrslage eine ausreichende Kundenfrequenz erwarten lässt, kann schon aus diesem Grund nicht im kommunalen Interesse liegen. Auf der anderen Seite müssen aber auch deutlich überdimensionierte Betriebe und Standorte vermieden werden, die mit ihrer Fernwirkung eine Nahversorgung an anderer Stelle beeinträchtigen oder überhaupt nicht zulassen.

Welche Strategien für Siedlungsbereiche mit unzureichender Nahversorgung in Betracht kommen, wird fallweise vor dem Hintergrund der vorgefundenen Situation diskutiert. Alternative Vertriebsformen zum klassischen stationären Lebensmitteleinzelhandel kommen dabei sicher nur im Einzelfall in Betracht, da sie aufgrund geringer

[25] GMA, 1996, Teil A, S. 64

Wirtschaftlichkeit, reduzierter Sortimente und überdurchschnittlicher Preise nur schwierig und auch nicht überall zu betreiben sind.

Ziele und Grundsätze für die Nahversorgung in den Stadtteilen

Für jeden der vier Stadtbezirke wird im Folgenden auf der Ebene der Ortsteile die Nahversorgungssituation dargestellt und bewertet. Bei der Abgrenzung der Versorgungszentren erfolgt eine Abschätzung der Erhaltungs- und Entwicklungsperspektiven. Darüber hinaus werden Solitärstandorte größerer Märkte auf ihre Funktion für die Nahversorgung hin bewertet (integrierte Lage und die Auswirkungen auf die Zentren). Unter Einbeziehung der bekannten Investitionsinteressen werden dann für jeden Ortsteil angepasst an die dortige Situation die folgenden grundsätzlichen Ziele und Regeln konkretisiert bzw. modifiziert.

Auf eine quantitative Herleitung anzustrebender Verkaufsflächen über Kaufkraftdaten wird im Nahversorgungskonzept verzichtet. Die Erfahrung hat immer wieder gezeigt, dass sich derartig ermittelte Werte im Markt nicht widerspiegeln. „Hier gilt: klingt zwar gut, klappt aber nicht!“[26] Letztlich darf ein unterdurchschnittlicher Besatz auch nicht Rechtfertigung für ungeeignete Standorte sein.

Ziele

- Die Nahversorgungsfunktion der in dieser Untersuchung abgegrenzten Versorgungszentren sicherzustellen, hat höchste Priorität. Supermärkte und Lebensmitteldiscounter sind als unentbehrliche Frequenzbringer in der Regel innerhalb dieser Zentren anzusiedeln, insbesondere, sofern sie die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.
- Innerhalb der Zentren soll die Verkaufsfläche von Neuansiedlungen der Funktion des Zentrums und dem zu versorgenden Bereich entsprechen. Überdimensionierte Ansiedlungen in untergeordneten Zentren sollen vermieden werden, um die jeweils übergeordneten Zentren nicht zu gefährden. Dem Entwicklungsbedarf von Ortsteilzentren ist jedoch Rechnung zu tragen, wenn ein Stadtbezirkszentrum fehlt. Dies gilt vor allem für Röhlinghausen und Eickel.
- Für die Ortsteilzentren[27] ist eine möglichst komplette Ausstattung anzustreben. Dazu gehört mindestens ein Supermarkt mit Vollsortiment und ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogerie- und ein Getränkemarkt sowie ergänzende Angebote wie Bäcker, Metzger und Dienstleister des kurzfristigen Bedarfs. Für diese übergeordneten Zentren sollen auch Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden.
- Für die Nahversorgungszentren steht der Erhalt im Vordergrund.
- Einzelhandelsbetriebe in den Wohngebieten sollen auf eine flächendeckende Ergänzung der Nahversorgung beschränkt bleiben. Sie müssen eine integrierte Lage i.S. des Einzelhandelserlasses (zentral und von der Bevölkerung gut zu erreichen) aufweisen und dürfen die Zentren nicht durch Kaufkraftabflüsse gefährden können.
- Der Bildung von Agglomerationen größerer Betriebe außerhalb der Zentren ist entgegenzuwirken.

[26] Jörg Lehnerdt (BBE Unternehmensberatung) auf der Tagung „Wandel im Handel(n)“ am 16.11.05 in Dortmund
[27] gilt auch für die höherrangigen Zentren in Wanne und Herne

Schutz der Versorgungszentren

Zur Umsetzung der dargestellten Ziele reicht es nicht aus, Vorhaben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu fördern und zu ermöglichen. Zusätzlich ist es erforderlich, das Neuentstehen und die Entwicklung ungeeigneter, die zentralen Versorgungsbereiche potentiell gefährdender Einzelhandelsstandorte zu unterbinden. Da aus unterschiedlichen Gründen nicht immer die Aufstellung von Bebauungsplänen möglich sein wird, ist es besonders wichtig, das neue Instrument des § 34 (3) Baugesetzbuch zur Anwendung und zur Wirkung zu bringen.

Nach dieser Vorschrift kann ein Vorhaben abgewehrt werden, wenn von ihm schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Obwohl die negativen Folgen dezentraler Einzelhandelsstandorte in den meisten Zentren heute deutlich abzulesen sind, werden schädliche Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen bisher aber so gut wie nie prognostiziert. Die Verträglichkeitsgutachten, mit denen die Stadt Herne sich regelmäßig auseinandersetzen muss, weisen eine große qualitative Bandbreite auf.[28] Die Auseinandersetzung mit diesen Gutachten wird daher wesentlicher Bestandteil der Erörterung von Einzelhandelsvorhaben im verwaltungsinternen Konsultationskreis (s. S. 65) sein müssen.

Zur Zeit sind es im Wesentlichen die Lebensmitteldiscounter, die durch ihre Expansion in den Randlagen der Stadtquartiere zu einer Schädigung und Gefährdung der gewachsenen Nebenzentren geworden sind. Wegen der Vielzahl der zu beurteilenden Fälle und der meist sehr ähnlich gelagerten Fallkonstellationen ist der Versuch unternommen worden, eine standardisierte Beurteilungsmethode für diese Vorhaben zu entwickeln, welches eine schnelle und dennoch plausible Einschätzung ihrer Auswirkungen ermöglicht.

Es lassen sich modellhaft Anhaltspunkte dafür herleiten, dass die Möglichkeit schädlicher Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum) im Allgemeinen bei folgender Konstellation zu erwarten ist:

- geplanter Betrieb mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Grenzbereich zur Großflächigkeit
- geplanter Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, ohne dass Lage und Ausrichtung des Betriebs einen unmittelbaren fußläufigen Zusammenhang mit dem Zentrum erkennen lassen,
- die 500 m-Einzugsbereiche des geplanten Betriebs und des Versorgungszentrums berühren oder überschneiden sich, zielen also im Wesentlichen auf dasselbe Kundenpotenzial ab, und
- die Verkaufsfläche des geplanten Betriebs überschreitet einen Schwellenwert von 20 % der im Versorgungszentrum vorhandenen Verkaufsfläche.

Dass ein solches pauschalisiertes Bewertungsmodell trotz seines beschränkten Anwendungsbereichs nicht jeden Fall gleich gut erfassen kann, liegt in der Natur der Sache. Es ermöglicht jedoch in vielen Fällen zumindest eine Erstbeurteilung hinsichtlich der Größenordnung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Typik oder Atypik des jeweils zu beurteilenden Vorhabens kann durch die Offenlegung der zugrundegelegten Annahmen leicht überprüft werden.

[28] s.a. Arnd Jenne, S. 118 f.

Die Herleitung des Bewertungsmodells ist im **Anhang** näher ausgeführt.

Wie sich die Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem neuen Instrument des § 34 (3) Baugesetzbuch entwickeln wird, bleibt abzuwarten, nach Möglichkeit jedoch nicht passiv. Vielmehr soll die Regionale Kooperation in den Einzelhandelsarbeitskreisen im Mittleren und Östlichen Ruhrgebiet genutzt werden, die in der neuen Gesetzgebung liegenden Möglichkeiten zu diskutieren und mit gemeinsamen Positionen effektiv nach außen zu vertreten.

Stadtbezirk Wanne

Im Stadtbezirk Wanne mit den drei Ortsteilen Wanne, Unser Fritz/Crange und Baukau-West leben insgesamt 35.530 Menschen (31.12.04). Zwei Drittel der Bevölkerung konzentriert sich im Stadtteil Wanne, nahezu gleichmäßig auf die Statistischen Bezirke Wanne-Mitte, Wanne-Nord und Bickern verteilt.

1995 befanden sich im Stadtbezirk 299 Betriebe des Einzelhandels, die auf 60.770 m² Verkaufsfläche einen Umsatz von 355 Mio. DM erwirtschafteten. Dies waren zwar nur etwa die Hälfte der entsprechenden Werte für den Stadtbezirk Herne. Mit 8,5 Betrieben je 1.000 Einwohnern, 1,7 m² Verkaufsfläche und ca. 5.000 € Umsatz je Einwohner kommt Wanne aber gegenüber den Stadtbezirken Sodingen und Eickel jedoch eine sehr hervorgehobene Position als Einzelhandelsstandort zu.
Innerhalb des Stadtbezirks konzentriert sich das Einzelhandelsangebot noch weit stärker als die Bevölkerung im Ortsteil Wanne mit 86 % der Betriebe, sowie 75 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes.

Die Kaufkraftbindung im Stadtbezirk lag 1994 bei 69 %, bei Lebensmitteln mit 84 % deutlich darüber). Etwa 30 % des Umsatzes entfielen auf Kunden von außerhalb des Stadtbezirks, gleichermaßen bei food- und non-food-Sortimenten.

Die wichtigsten Einzelhandelsstandorte in Wanne sind:
- das Stadtbezirkszentrum in Wanne-Mitte
- das Versorgungszentrum Wanne-Nord
- das Gewerbegebiet Heerstraße mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
- die dezentral gelegenen Großanbieter Real am Großmarkt und Edeka Neukauf an der Hammerschmidtstraße.

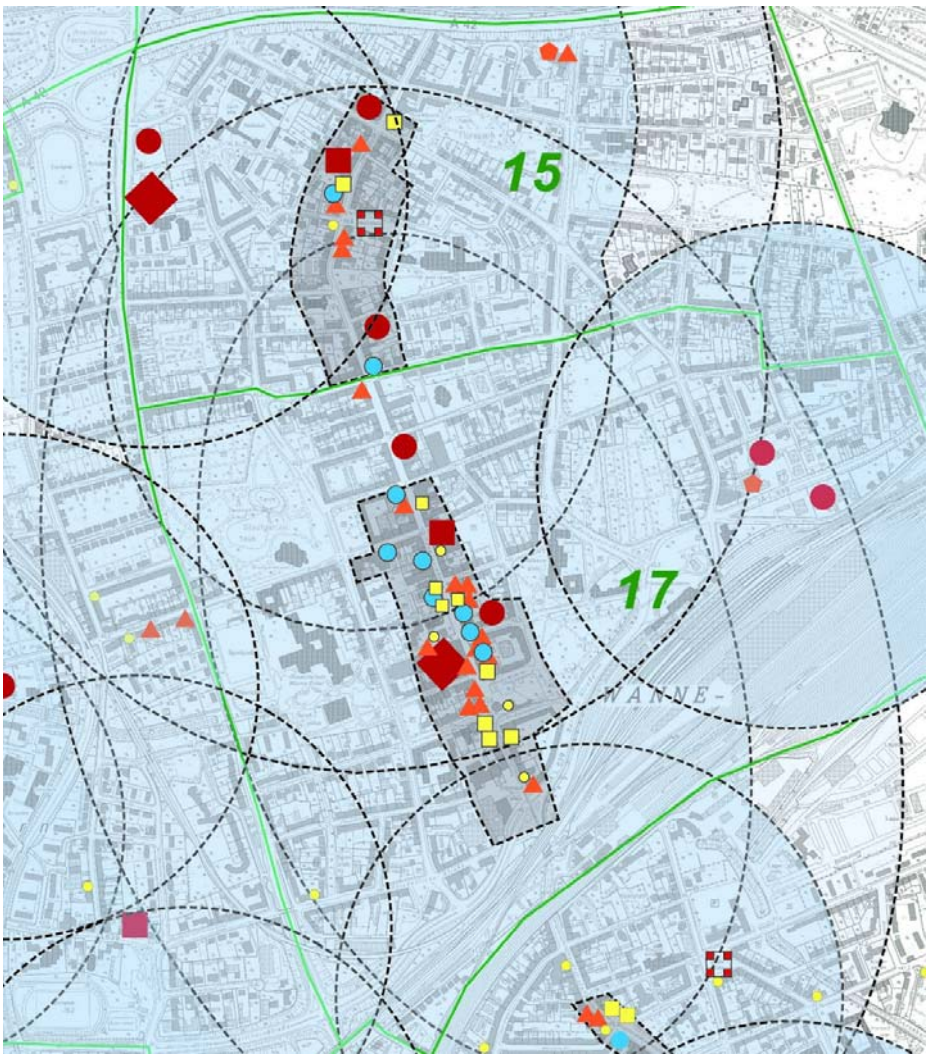
Auf die einzelnen Standorte wird später näher eingegangen werden.

Das Einzelhandelsangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird stark durch Großbetriebe geprägt. Die beiden größten liegen in dezentraler, nicht integrierter Lage: das SB-Warenhaus Real am Großmarkt in Baukau-West mit einer Verkaufsfläche von 5.900 m² und der Verbrauchermarkt Edeka Neukauf an der Hammerschmidtstraße mit 1.800 m² Verkaufsfläche. Weitere 4.300m² Verkaufsfläche entfallen auf vier Supermärkte in den Versorgungszentren Wanne-Mitte und Wanne-Nord bzw. in integrierter Lage in Bickern. Elf Discounter (4x Aldi, 3x Plus und 4x Lidl) sowie einige Drogeriemärkte sind aufgrund ihrer Kundenfrequenz ebenfalls von besonderer Bedeutung. Diese liegen nur zum Teil in den gewachsenen Zentren, im Übrigen an autogerechten, dezentralen Standorte.

Ortsteil Wanne

Wanne-Mitte

Der Bereich der Fußgängerzone Hauptstraße in Wanne-Mitte war bis 1975 das Hauptzentrum der damaligen Stadt Wanne-Eickel. Die Umgestaltung des Abschnitts zwischen Glückaufplatz und Kolping-/Lortzingstraße zur Fußgängerzone war erst wenige Jahre zuvor erfolgt. Der südliche Abschnitt, der zunächst Fußgängern und dem ÖPNV vorbehalten war, wurde in den 90er Jahren wieder für den Individualverkehr geöffnet. Durch den Haltepunkt Buschmannshof war und ist eine optimale ÖPNV-Andienung des Zentrums gewährleistet; dort verzeichnet man das höchste Fahrgastaufkommen im gesamten Stadtgebiet. Prägnant ist ferner die isolierte Lage des Hauptbahnhofs gegenüber der Hauptgeschäftszone und den sie umgebenden dichtbesiedelten Wohnquartieren.



Bereits vor dem Zusammenschluss der Städte Herne und Wanne-Eickel hatte am Einzelhandelsstandort Wanne-Mitte ein Bedeutungsverlust eingesetzt, der im Fol-

genden weiter anhielt. Insbesondere die Schließung der beiden Kaufhäuser in den 80er Jahren markiert hier deutliche Einschnitte. Bis heute blieb jedoch eine überdurchschnittliche Ausstattung und Leistungsfähigkeit bestehen.

Die Fortschreibung des Einzelhandels-Gutachtens im Jahre 2000 ergab für das Versorgungszentrum Wanne-Mitte (zwischen Kolping-/Lortzingstraße und Glückaufplatz) einen Rückgang der Verkaufsfläche seit 1995 um 13 % bzw. 4.000 m² und einen Umsatzrückgang um ca. 3 %. Von den Rückgängen war das Nahversorgungsangebot bis dahin kaum betroffen. Eine Untersuchung aus dem Jahr 2005 zeigte aber auf, dass sich in den letzten Jahren speziell im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, dem wichtigsten Frequenzbringer, eine erhebliche Ausdünnung ergeben hat. Die Zahl der Betriebe dieses Sortimentsbereichs war in den letzten fünf Jahren um 25 %, die Verkaufsfläche um 16 % zurückgegangen, wobei diese Entwicklung durchweg zu Lasten des nördlichen Teils der Fußgängerzone ging. Diese Entwicklung ist für den Geschäftsbereich insofern als besonders problematisch anzusehen, da frequenzstarke Anbieter im Nicht-Lebensmittelbereich hier weitgehend fehlen.

Historisch ging entlang der Hauptstraße ein Geschäftsbereich von Wanne-Süd bis Wanne-Nord fast durchgängig ineinander über. Der als Fußgängerzone ausgebaute etwa 900 m lange Abschnitt zwischen Kolpingstraße und Glückaufplatz bildete aber den Hauptgeschäftsbereich.
Auch die heutige, ca. 700 m lange Fußgängerzone erwies sich angesichts der beschriebenen rückläufigen Tendenzen des Handelsstandortes und der rückläufigen Einwohnerzahlen immer deutlicher als zu groß. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Leerstände verfolgt die Stadt Herne bereits seit längerem die Strategie, eine Konzentration des Einzelhandelsangebots auf den frequentierteren südlichen Teil zu bewirken. Durch eine Verkürzung der Fußgängerzone auf ca. 500 m Länge soll der Geschäftsbereich stabilisiert werden.

Aktuelle Investitionsinteressen haben zuletzt den Blick darauf gelenkt, dass der Standort Wanne-Mitte trotz der beschriebenen Probleme durchaus auch Entwicklungsperspektiven besitzt.

Zunächst hatte sich die Firma Kaufland dafür interessiert, im Bereich des Hauptgeschäftszentrums einen Verbrauchermarkt mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche und sehr hohem food-Anteil zu errichten. Die aus Investorensicht für dieses Vorhaben in Frage kommenden Standorte Buschmannshof und Postpark haben sich aus sehr unterschiedlichen Gründen aber letztlich als nicht realisierbar erwiesen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Wanne-Mitte ist mit 27 Anbietern und insgesamt 4.660 m² Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, darunter den beiden großen Supermärkten Rewe und Spar, trotz der beschriebenen Rückgänge z. Zt. noch recht gut. Die Ansiedlung neuer leistungsfähiger und frequenzstarker Geschäfte wäre zur Stabilisierung des gesamten Geschäftsbereichs und zur Aufrechterhaltung seines noch immer herausgehobenen Stellenwertes innerhalb des Herner Zentrengefüges dennoch sehr wünschenswert. Dazu gehört gerade und insbesondere auch der Lebensmittelsektor, der mit Ansiedlungen an den peripher zu den Wohnsiedlungsbereichen gelegenen Hauptverkehrsstraßen, nicht unerheblich zur Erosion auch des Wanner Zentrums beigetragen hat.
Beispielhaft sei auf die Ansiedlung von Aldi (Verlagerung) und Lidl (Expansion) an der Berliner Straße verwiesen.

Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Zentrum würde diesen zentrifugalen Tendenzen entgegenwirken. Zum einen würde die Abdeckung der vom Unternehmen erkannten Marktlücke im Zentrum wahrscheinlich verhindern, dass entsprechendes Investitionsinteresse sich auf andere, dezentrale Standorte richtet. Zum anderen wäre eine Kundenrückgewinnung insbesondere von den nicht-integrierten SB-Warenhäusern am Großmarkt und im Einkaufszentrum Hannibal zu erwarten. Das Vorhaben erscheint daher geeignet, die bisherigen rückläufigen Tendenzen des Wanner Zentrums zu stoppen.

Durch die Diskussionen um die Kaufland-Ansiedlung ist mit dem Glückaufplatz ein weiterer Standort wieder in den Blickpunkt gerückt, der seit der Öffnung der Fußgängerzone südlich des Buschmannshofs nicht einmal mehr als potentieller Bestandteil des Hauptgeschäftszentrums angesehen wurde. Vielmehr hatten sich der weitgehend funktionslos gewordene Platz und das kaum genutzte Parkhaus auf der Südseite zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt, dessen negative Prägung des Stadtbilds aufgrund seiner Lage an der stark befahrenen Berliner Straße immer stärker ins Gewicht fällt.

Für diesen Standort bemüht sich ein Investor um die Realisierung eines größeren Einzelhandelsprojekts, das als Ankernutzer neben einem großen Lebensmittelmarkt noch einen Anbieter mittel- bis langfristiger Bedarfsgüter mit einschließen soll.
Dass ein frequenzstarkes Angebot aus diesem Sektor in Wanne-Mitte bisher fehlt und mit einem solchen Projekt bei richtiger Konzeption außer der Aufwertung des Stadtbildes auch eine sehr bedeutende Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums Wanne-Mitte verbunden sein kann, lassen trotz der Entfernung zum heutigen Hauptgeschäftsbereich überwiegend positive Auswirkungen erwarten. Dass dieses Vorhaben in einem gewissen Widerspruch zur beabsichtigten Konzentration des Ge-

schäftsbereichs stünde, verliert bei dem zu erwartenden Zuwachs an Geschäftsfläche und –qualität an Gewicht, denn durch eine Verkürzung der Fußgängerzone allein würde eine nachhaltige Stabilisierung des Geschäftsbereichs sicher auch nicht zu erreichen sein. Im Falle der Realisierung eines solchen Vorhabens am Glückaufplatz müssten die bisherigen Überlegungen der Stadt hinsichtlich der Abgrenzung der künftigen Hauptgeschäftslage und auch des fußläufigen Bereichs dann neu durchdacht werden. Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ sind gegebenenfalls Mittel zur baulichen Umsetzung aquirierbar.

Für die Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Wanne-Mitte als zentralen Versorgungsbereich ergeben sich gegenwärtig folgende Konsequenzen. Er wird im Norden von der Claudiusstraße/Parkstraße, im Süden von der Berliner Straße begrenzt. In Ost-West-Richtung soll seine Ausdehnung grundsätzlich nicht in die benachbarten Parallelstraßen hinein reichen. Eine Ausnahme erfolgt auf der Westseite im Bereich der Wilhelmstraße bis zur Stöckstraße aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und der Wegebeziehung zu Stadtgarten und Volkshochschule. Aktuelle Nutzung und Wegebeziehungen zum Hauptbahnhof sind Grund, im Bereich zwischen Wanner Straße und Buschmannshof eine Ausdehnung auf der Ostseite bis zur Wibbeltstraße festzulegen. Derzeit beträgt die Verkaufsfläche in dem so abgegrenzten Versorgungszentrum etwas mehr als 10.000 m² bei einem Leerstand von 12 Ladenlokalen (Juli 2006).

Die nachhaltige Stärkung der Leistungsfähigkeit dieses Versorgungsbereichs und die Aufrechterhaltung der Funktion als Stadtbezirkszentrum – über die Nahversorgung hinaus - muss wichtiges Ziel der Stadtentwicklung für den Stadtbezirk Wanne sein.

.

Für den künftig aus der Fußgängerzone herausfallenden Geschäftsbereich im nördlichen Abschnitt soll eine Einzelhandelsnutzung für die Zukunft zwar nicht mehr vorrangig angestrebt, jedoch auch nicht ausgeschlossen werden. Ein solcher Ausschluss wäre nicht nur rechtlich schwierig umzusetzen, der Prozess der Neuorientierung in diesem Bereich soll den Immobilieneigentümern aber auch nicht zu stark erschwert werden. Soweit die Geschäftsnutzung in diesem Bereich erhalten bleibt, soll sie sich jedoch in Richtung auf kleinflächige, das Zentrum ergänzende Angebote außerhalb des täglichen Bedarfs entwickeln (z.B. Computer, Radio- und Fernsehtechnik, sonstige Kundendienste). Derzeit gibt es noch 12 Einzelhandelsgeschäfte mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche und 4 Leerstände. Die Fluktuationsquote ist jedoch hoch und mittelfristig ist zu erwarten, dass mit dem Discounter Plus, dessen Filiale die heutigen Marktanforderungen nicht erfüllt, der größte und frequenzstärkste Betrieb dieses Abschnittes aufgegeben werden wird. Für die Nahversorgung wird dieser Abschnitt der Hauptstraße dann keine Bedeutung mehr haben.

Dies ist jedoch nicht als Problem anzusehen, denn insgesamt wird Wanne-Mitte durch den Geschäftsbereich Fußgängerzone und das Versorgungszentrum Wanne-Nord zu großen Teilen gut nahversorgt. Das Angebot ist vielfältig und umfangreich, die meisten Wohnquartiere liegen im 500m- bzw. zumindest im 800m-Einzugsbereich.

Für die östlich der Rathausstraße liegenden Wohnquartiere, die teilweise außerhalb des 800m-Radius des Hauptzentrums liegen, tragen die beiden Discounter an der Berliner Straße erheblich zu einer Nahversorgung bei, so dass auch hier die Situation insgesamt als zufriedenstellend bewertet wird und insofern keinen Handlungsbedarf

hervorruft. Diese Standorte werden – wie bereits ausgeführt – in Hinblick auf das Hauptversorgungszentrum Wanne zwar als sehr kritisch angesehen, doch dürften sie vorläufig kaum zur Disposition stehen[29]. Eine Ausweitung durch arrondierende Angebote, erst recht natürlich der jeweiligen Geschäfte, muss aber ebenso unterbunden werden wie das Entstehen weiterer dezentraler Geschäftslagen.

Fazit

Im Verhältnis zwischen den Zentren in Wanne und Wanne-Nord wird eine deutlichere Profilierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche angestrebt. Der Geschäftsstandort Wanne-Mitte soll in seiner Funktion als Stadtbezirkszentrum nachhaltig gestärkt werden. Dazu gehört insbesondere ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot.

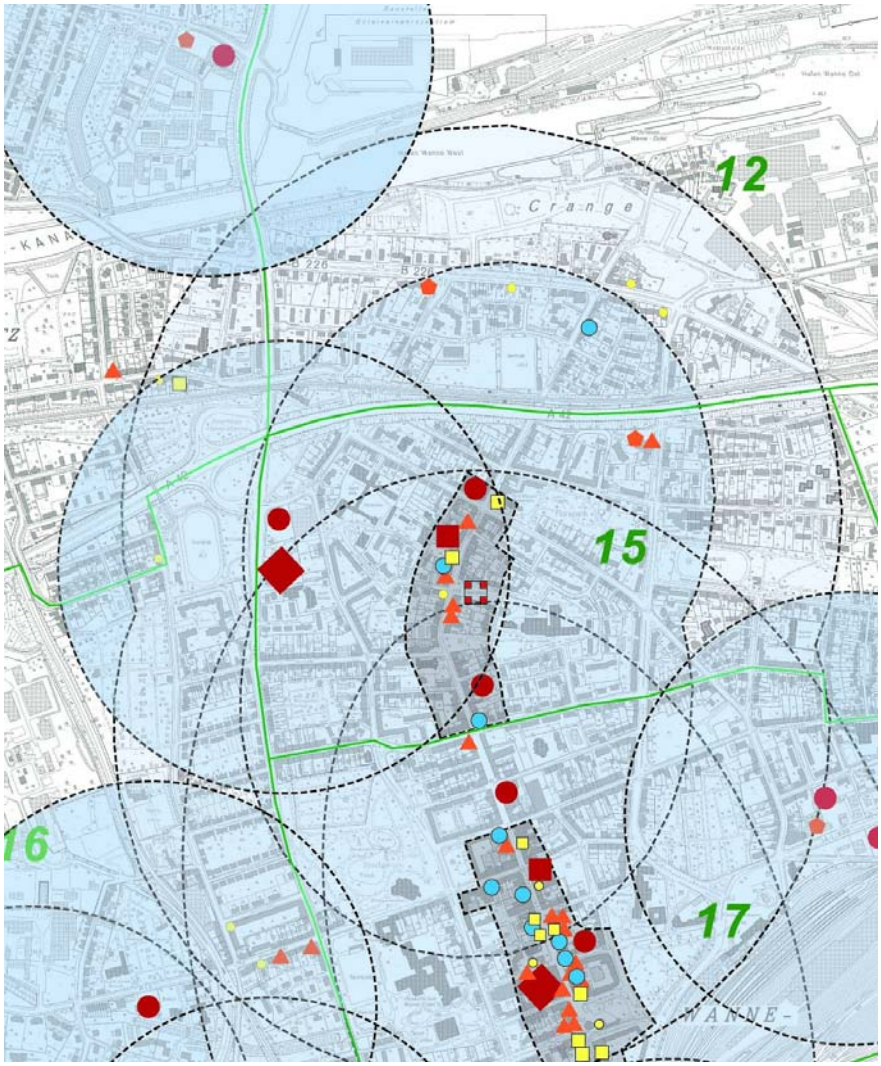
Grundsätzlich soll die Strategie der Konzentration des Geschäftsbereichs auf den südlichen Abschnitt der Fußgängerzone weiterverfolgt werden. Zusätzlich wird die Ansiedlung eines leistungsfähigen Anbieters mit frequenzstarken Sortimentsbereichen (Verbrauchermarkt) angestrebt. Bei der Projektplanung ist auf einen möglichst guten Kundenaustausch mit der gewachsenen Geschäftszone zu achten.

Der Verkaufsflächenumfang dezentraler Angebote macht bereits heute über 20 % der im Stadtbezirkszentrum vorhandenen Verkaufsfläche aus. Weitere Ansiedlungen und Ausweitungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten außerhalb des abgegrenzten Versorgungszentrums sollen nicht mehr erfolgen, da anderenfalls weitere schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.

[29] Dass der an der Riemker Straße ansässige Betrieb Verlagerungsinteresse geäußert hat, stellt den alten Standort leider nicht automatisch zur Disposition

Wanne-Nord

Der dichtbesiedelte statistische Bezirk Wanne-Nord hat 7.234 Einwohner und wird in Verlängerung der Fußgängerzone Hauptstraße von umfangreichem Geschäftsbesatz durchzogen. Wichtigste Anbieter sind ein Supermarkt mit 400 m², zwei Filialen eines Discounters mit 500 bzw. 600 m² Verkaufsfläche und der zentral im Geschäftsbereich gelegene Wanner Wochenmarkt, auf dem zweimal wöchentlich ca. 40 Händler das ständige Angebot ergänzen. Hinzu kommen zahlreiche kleine Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister. In Randlage befinden sich ein Verbrauchermarkt an der Hammerschmidtstraße sowie ein großer Getränkemarkt mit Bäckerei an der Rathausstraße. Im Bereich Hammerschmidtstr./Stöckmannshof gibt es noch eine Baugenehmigung für einen Discountmarkt.
Der Verkaufsflächenumfang im Versorgungszentrum beträgt ca. 4.000 m², dem ein nahezu gleich großes Angebot in peripheren Lagen gegenübersteht.



Die Nahversorgung ist überwiegend als sehr gut einzuschätzen, zumal der Einzugsbereich des Stadtbezirkszentrums weit in den Statistischen Bezirk hineinreicht. Die Wohnquartiere westlich der Rathausstraße befinden sich im 500m-Einzugsbereich dieser integrierten Versorgungslagen. Der Großteil der anderen Wohnquartiere liegt

innerhalb des 800m-Radius, was aber mit Blick auf den Umfang des Angebots als zufriedenstellend bewertet wird. Ein kleiner Wohnbereich im Osten des Statistischen Bezirks liegt außerhalb der Einzugsbereiche der Versorgungszentren, wird aber durch die beiden Discounter und den Getränkemarkt an der Berliner Straße mit Gütern des täglichen Bedarfs zufriedenstellend versorgt.

Die Versorgungsfunktion des Geschäftszentrums Wanne-Nord reicht weit bis in den Ortsteil Crange/Unser Fritz hinein. Da dort – wie weiter unten näher dargelegt ist – weder ein Versorgungszentrum besteht, noch die Entwicklung eines solchen geplant ist, soll diese Mitversorgung aufrecht erhalten werden. Das Versorgungszentrum Wanne-Nord erfüllt damit – losgelöst von den Statistischen Abgrenzungen - die Funktion eines Ortsteilzentrums.

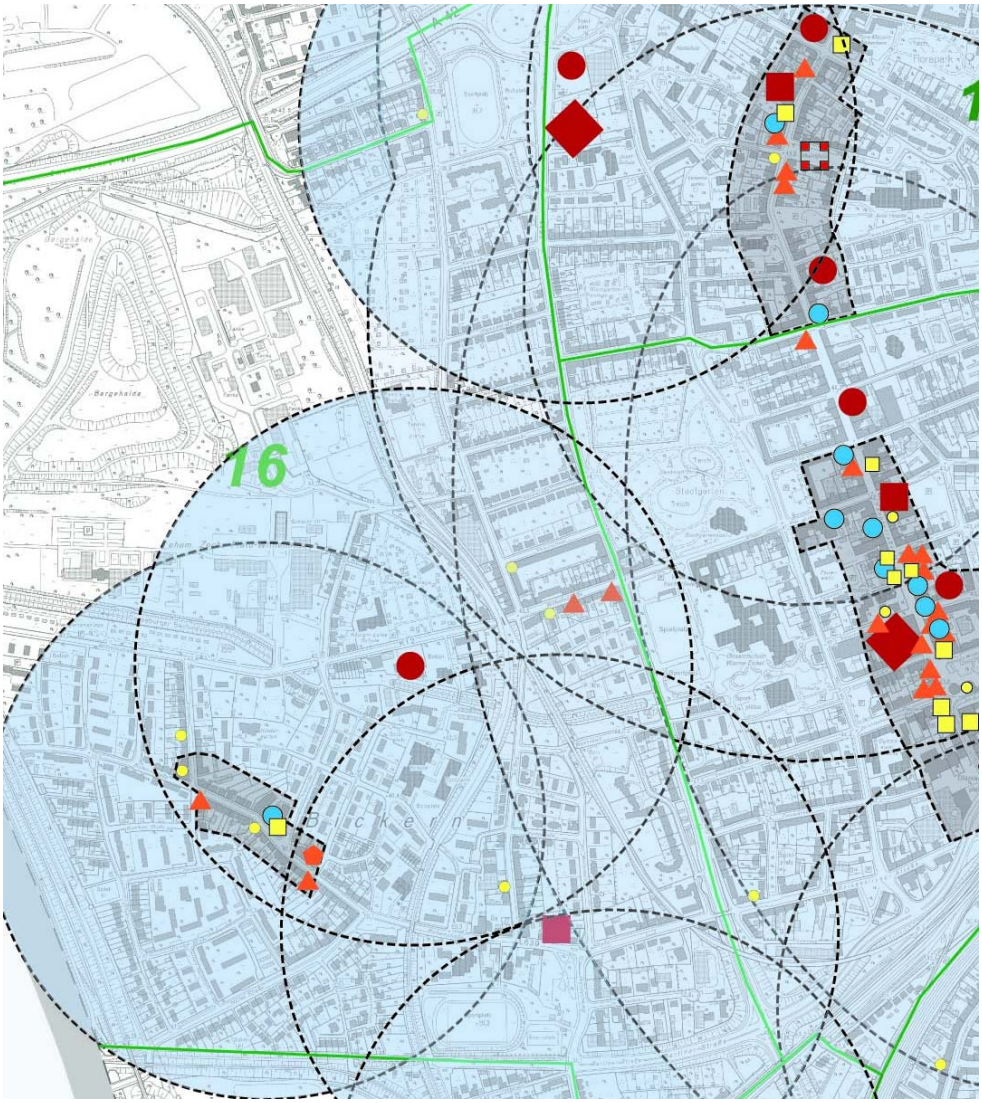
Fazit

In Wanne-Nord sollen künftig keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des Versorgungszentrums mehr zugelassen werden, um dessen Bestand und Zukunftsfähigkeit nicht zu gefährden.

Die Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte in Wanne-Nord würde zu einer weiteren Aufsplitterung der Kaufkraftpotentiale führen. An den bestehenden Standorten Hammerschmidtstraße und Rathausstraße führen Nutzungsausweitungen und –änderungen weniger zu einer Verbesserung der Nahversorgung in bisher unbefriedigend versorgten Wohnquartieren als vielmehr zu einer Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche. Hier ist die Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen der Zentren Wanne-Nord und auch Wanne-Mitte einfach zu groß.
Bemühungen um Umstrukturierungen und Verkaufsflächenausweitungen innerhalb des bereits dicht bebauten Versorgungszentrums sollten größtmögliche Unterstützung erfahren.

Bickern

Der Statistische Bezirk Bickern wird stark geprägt durch den großen ehemaligen Zechenstandort Pluto Wilhelm mit seinem erhalten gebliebenen stadtteilprägenden Fördergerüst im Nordwesten. Südlich der Wilhelmstraße schließt der Hauptwohnsiedlungsbereich an, in dem über 70 % der 8.634 Einwohner leben. Der nördliche Wohnbereich zwischen Hammerschmidt- und Emscherstraße besteht im wesentlichen aus der denkmalgeschützten Hühnerleitersiedlung und ist versorgungsmäßig eher nach Wanne-Mitte bzw. Wanne-Nord orientiert.



Das eigentliche Bickern weist zwei kleine, integrierte Versorgungsstandorte auf, die bereits 1996 vom damaligen Einzelhandelsgutachter als nicht mehr entwicklungsfähig eingestuft wurden. Im westlichen Bereich der Bickernstraße, etwa zwischen Erlenkamp und Knappenstraße befindet sich ein kleines Versorgungszentrum. Der Hauptbetrieb, ein türkischer Supermarkt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche und einem verhältnismäßig breiten Sortiment wurde leider während der Erarbeitung des Nahversorgungskonzepts geschlossen. Zusammen mit einem Drogeriemarkt und einer Sparkassenfiliale sowie einigen weiteren kleinteiligen Geschäften, Gastronomie und

Dienstleistungsangeboten wurden bis vor kurzem auf insgesamt 800 m² fast alle Waren des täglichen Bedarfs angeboten.

Etwa 500 m weiter östlich im Bereich der Gelsenkircher Straße befindet sich ein Supermarkt mit 500 m² Verkaufsfläche, eine Reinigung und ein Bestattungshaus. Der größte Nahversorger in Bickern, ein 700 m² großer Discounter, befindet sich an einem dritten Standort im mittleren Bereich der Wilhelmstraße in dezentraler Solitärlage. Das übrige Angebot ist unbedeutend.

In der Summe ist aktuell eine ausreichende Nahversorgung in Bickern gegeben. Die Wohnsiedlungsbereiche befinden sich jeweils im 500m-Einzugsbereich des Versorgungszentrums bzw. eines der beiden großen Lebensmittelanbieter. Die Versorgungsqualität leidet jedoch durch die Verteilung auf drei Standorte insbesondere nun nach der Schließung des türkischen Supermarktes an der Bickernstraße.

Eine Entwicklungsperspektive für die beschriebenen Standorte ist nach Fertigstellung der Berliner Straße nach Gelsenkirchen und der damit einhergehenden Verkehrsverlagerung endgültig nicht mehr gegeben.
Die zusätzliche Ansiedlung eines leistungsfähigen Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters in einer verkehrsgünstigen Randlage, etwa im Bereich der Berliner Straße, würde für die heutigen Standorte eine sehr erhebliche Gefährdung darstellen. Da das Entstehen eines weiteren Standortes nicht geeignet ist, die Versorgungssituation in Bickern zu verbessern, sind entsprechende Anfragen von Investoren aus diesem Grund bisher zurückgewiesen worden. Eine Flächenexpansion erscheint für die Versorgung der ca. 6.000 Einwohner auch nicht geboten, sondern würde lediglich die verkehrliche Lagegunst ausschöpfen.

Abhängig von der Größe eines neuen Standorts wäre zudem eine Beeinträchtigung des nahegelegenen Stadtbezirkszentrums zu erwarten.

Der Bereich der Hühnerleitersiedlung/nördliche Emscherstraße, liegt insgesamt im 800m-Einzugsbereich der Geschäfte in Wanne-Mitte/Nord. Die Bewohner des nördlichen Bereiches können in kürzerer Entfernung zudem den Verbrauchermarkt und des Discounters an der Hammerschmidtstraße erreichen, die des südlichen die Angebote in Bickern. Auch diese Situation kann als zufriedenstellend angesehen werden. Sinnvolle Ansatzpunkte zur Verbesserung der Nahversorgungssituation sind nicht erkennbar, zumal dieser Bereich nur etwa 2.600 Einwohner umfasst. In Hinblick auf den sehr überdurchschnittlichen Ausländeranteil (über 30 %) ist zu bedenken, dass gerade bei der türkischstämmigen Bevölkerung für die Deckung des täglichen Bedarfs ein spezifisch auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Sortiment, wie es der

türkische Lebensmittelladen an der Ecke Schlachthofstraße/Wilhelmstraße anbietet, gegenüber dem Faktor Nähe eine dominierende Rolle spielt.

Fazit

Das Nahversorgungszentrum an der Bickernstraße soll aufgrund seiner zentralen Lage so lange wie möglich erhalten und gesichert werden. Öffentliche Maßnahmen können sicher nur begrenzt zur Stabilisierung beitragen. Gleichwohl ist die im Rahmen des Stadtteilprogramms Bickern/Unser Fritz durchgeführte gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums in diesem Bereich als flankierende Maßnahme durchaus sinnvoll, bedarf aber der Ergänzung durch weitere Maßnahmen, z.B. unter dem Stichwort „Stärkung der lokalen Ökonomie“. So könnten türkische Geschäftsleute ggfs. ermutigt werden, ihre Sortimente nicht zu stark auf die Bedürfnisse ihrer Landsleute zu beschränken.

Zusätzliche Standorte nahversorgungsrelevanter Anbieter sollen – nicht zuletzt auch in Hinblick auf das relativ nahe gelegene Stadtbezirkszentrum Wanne-Mitte - in Bickern aber nicht mehr zugelassen werden. Erst, wenn sich herausstellen sollte, dass einer oder beide Nahversorgungsstandorte an der Bickernstraße nicht erhalten bleiben, wird es dann notwendig werden, sich über Alternativen für die Versorgung des Siedlungsbereichs Gedanken zu machen. Auch hinsichtlich der jüngsten Geschäftsschließungen an der Bickernstraße sollte eine angemessene Zeit abgewartet werden, ob die Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum Früchte tragen und zu privaten Folgeinvestitionen führen werden.

Ortsteil Unser Fritz/Crange

Der nördlichste Teil der ehemaligen Stadt Wanne-Eickel ist auch heute noch durch die gewerblich-industriellen Großstrukturen der Vergangenheit geprägt.

Für den um die Schachtanlagen der namensgebenden Zeche herum entstandenen Statistischen Bezirk Unser Fritz mit 4.666 Einwohnern (31.12.04) sind zudem starke Zäsuren charakteristisch. Diese sind nach außen die BAB 42 als Grenze zu Bickern, im Westen und Norden Hüller Bach und Emscher als Grenze zu Gelsenkirchen und Herten. Im Osten schließt sich jenseits der stark befahrenen Recklinghäuser Straße der Stadtteil Crange an. Der Rhein-Herne-Kanal teilt den Stadtteil mittig in Ost-West-Richtung. Nach der Flächennutzung sind die Bereiche der Industriebrachen im Südwesten (ehem. Wanit-Gelände, ehem. Zeche Unser Fritz I/IV), der Resser Wald im Nordwesten, sowie die Wohnsiedlungsbereiche im Osten voneinander zu unterscheiden.
Die Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten ist insgesamt wenig zufriedenstellend. Einzige Anbieter von Bedeutung sind der Discounter Aldi mit dem benachbarten Getränkemarkt an der Resser Strasse, also in äußerst dezentraler, stark auf den Autoverkehr abgestellter Lage.
Im Bereich Emscherstraße/Unser-Fritz-Straße, in der Vergangenheit ein kleines Versorgungszentrum, haben sich nur noch ein kleines Lebensmittelgeschäft, eine Apotheke und ein Tabakwarenladen gehalten. Drei Ladenlokale stehen hier leer. Mobile Angebote ergänzen die Versorgungssituation auf geringem Niveau.

Der südöstliche Siedlungsbereich befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich von Geschäften im Stadtbezirk Wanne-Nord, insbesondere des Verbrauchermarktes Edeka Neukauf an der Hammerschmidtstraße. Allerdings ist der Weg dorthin für Fußgänger wenig attraktiv.

Der Statistische Bezirk Crange, als Standort der größten Kirmes in NRW der bekannteste Stadtteil Hernes, hat eine Einwohnerzahl von lediglich 2.617. Die Wohnbevölkerung konzentriert sich weitgehend im südwestlichen Bereich, nur durch die stark befahrene Recklinghäuser Straße von den Wohnsiedlungsbereichen in Unser Fritz getrennt. Im Übrigen dominieren gewerbliche Nutzungen, auch mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, in Gemengelage mit vereinzelter Wohnnutzung. Nördlich des Kirmesplatzes liegt als Siedlungssplitter das ehemalige Dorf Crange.

Im Crange selbst ist praktisch keine Nahversorgung vorhanden. Neben einem Getränkemarkt und einem Drogeriewarengeschäft finden sich lediglich einige Kioske/Trinkhallen. Zusammen mit diverser Schnellgastronomie ist dieses Angebot eher auf die gewerblichen Nutzungen ausgerichtet.
Große Teile der Cranger Wohnsiedlungsbereiche liegen am Rande des fußläufigen Einzugsbereichs des Versorgungszentrums Wanne-Nord mit den großen Anbietern Rema und Plus sowie weiterer dezentral gelegener großer Märkte (Edeka Neukauf, Lidl, Getränkemarkt). Damit ist für weite Teile von Crange eine einigermaßen befriedigende Nahversorgung gegeben, wenngleich die Einkaufsmöglichkeiten in Wanne-Nord aufgrund ihrer Lage jenseits von Eisenbahn und BAB 42 nicht besonders attraktiv sind.

Sowohl in Unser Fritz als auch in Crange reicht für ein komplettes Nahversorgungsangebot im Stadtteil selbst die Wohnbevölkerung nicht aus. Nach der Besiedlung des ehemaligen Kohlenlagerplatzes Unser Fritz wird auch keine nennenswerte Einwohnerentwicklung mehr zu erwarten sein.

Bereits 1996 hatte der Einzelhandelsgutachter GMA von dem Versuch einer Verkaufsflächenausdehnung in den Streulagen abgeraten, da zusätzliche Ansiedlungen im Lebensmittelbereich aufgrund der Bevölkerungszahl und der Siedlungsstruktur nicht die gewünschte Wirkung erzielen würden. Stattdessen solle das Ziel der Etablierung funktionierender Nahversorgungslagen an anderen Standorten im Stadtgebiet realisiert werden.

Unter diesem Gesichtspunkt ist der Gedanke, weitere dezentrale Angebote im Stadtteil zuzulassen, um Nahversorgungsangebote stärker in der Fläche zu verbreiten, zu verwerfen, und keine weitere Ansiedlung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Crange/Unser Fritz zuzulassen. Dies gilt auch für den Discounter-Standort an der Resser Straße, der sich aufgrund seiner äußerst peripheren Lage im Stadtteil für Ausweitungen der Einzelhandelsfunktion nicht anbietet. Aktuell bestehen hier ohnehin keine Flächenpotentiale mehr.

Auch der grundsätzlich vorstellbare Gedanke eines neuen Nahversorgungsstandorts an zentraler Stelle des Stadtteils soll zugunsten der Stärkung und Stabilisierung des

Versorgungszentrums Wanne-Nord nicht verfolgt werden. Stattdessen ist die starke Orientierung der Bürger nach Wanne-Zentrum und zum Großmarkt (Real), die bereits die Einzelhandelsuntersuchung 1994 offenbart hat, zu tolerieren und durch geeignete Maßnahmen, z.B. Verbesserungen der ÖPNV-Verbindungen, zu erleichtern.

Der Discounter an der Resser Straße mit dem benachbarten Getränkemarkt stellt zwar für die 1.600 Einwohner des benachbarten Wohnquartiers das einzige Angebot an Waren des täglichen Bedarfs dar, bindet aber Kaufkraft, die vor allem dem Handel in Wanne-Nord verloren geht und gefährdet damit potentiell dessen Versorgungsfunktion auch für Crange. Im Falle eines Verlagerungswunsches des derzeitigen Betreibers sollte daher die Rückentwicklung dieses Einzelhandelsstandortes erwogen und dies zum Anlass genommen werden, das Konzept für den Bereich Unser Fritz/Crange zu überprüfen.

Fazit

Die Entwicklung eines – alten oder neuen - Versorgungszentrums im Bereich Crange/Unser Fritz wird nicht angestrebt. Der ehemalige Geschäftsbereich an der Unser-Fritz-Straße/Emscherstraße ist aufgrund des völlig fehlenden Durchgangsverkehrs als nicht revitalisierungsfähig einzuschätzen. Ein neuer Standort würde zu Lasten des Versorgungszentrums Wanne-Nord bzw. auch des Stadtbezirkszentrums gehen, so dass insgesamt auf die Ansiedlung von Geschäften mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Ortsteil verzichtet werden soll.

Für den Bereich Dannekamp-Siedlung/Grimberger Feld könnte eine Taktverdichtung für die Buslinie 312 nach Wanne-Nord und Wanne-Mitte (jetzt 20 Minuten-Takt) den Zugang zu den dortigen Nahversorgungsgeschäften verbessern.

Für die weitere Entwicklung im Geschäftsbereich Heerstraße sind in jedem Fall die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente auszuschließen. Nähere Überlegungen dazu sind im Rahmen des Konzepts für die nicht integrierten Handelsstandorte anzustellen.

Ortsteil Baukau-West

In vielerlei Hinsicht ist Baukau-West mit Unser Fritz/Crange vergleichbar. Die disperse Siedlungsstruktur lässt keinerlei Ausrichtung auf ein Zentrum erkennen. Verkehrstrassen wie die A 42, B 226 oder die Eisenbahnlinie Wanne-Eickel-Recklinghausen bilden scharfe Zäsuren. Die jeweils etwa 2.300 Einwohner in den Statistischen Bezirken Baukau-West (13) und in Scharpwinkelring (14) verteilen sich auf mehrere stark voneinander getrennte Siedlungsbereiche. Im Norden wird der Ortsteil durch das STEAG-Kraftwerk an der Rottstraße geprägt.

Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich auf den Standort Am Großmarkt mit dem SB-Warenhaus Real (5.900 m² Verkaufsfläche) als dominierendem Anbieter sowie zwei weiteren Getränkemärkten.
Einerseits ist Real mit seiner Größe und seinem Sortiment kein Nahversorger, andererseits kann und muss er diese Funktion trotz seiner nicht integrierten Lage für den

Statistischen Bezirk Baukau-West erfüllen. Da sich der Bezirk zu großen Teil im 500m-Einzugsbereich, insgesamt auch im 800m-Einzugsbereich des SB-Warenhauses befindet, und dieses ein sehr breites und tiefes Angebot auch mit Waren des täglichen Bedarfs bereit hält, ist insofern eine gute Versorgungslage für die südlich der A 42 gelegenen Wohnquartiere gegeben. Der Siedlungsbereich zwischen Cranger Straße und Rottstraße (ca. 900 Einwohner) liegt dagegen außerhalb des 800m-Radius und ist als unversorgt anzusehen.

Auch der Statistische Bezirk Scharpwinkelring mit 2.393 Einwohnern weist keine zufriedenstellende Nahversorgung auf. Dies ist bedingt durch die mittige Lage zwischen dem Hauptgeschäftszentrum an der Fußgängerzone Hauptstraße und dem Real-Standort am Großmarkt. Diese Lücke wird nur unzureichend durch die beiden Discounter an der Berliner Straße gefüllt.
Überlegungen über eine eventuelle Verbesserung der Nahversorgung im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Wohnquartieren, die nur im 800m-Radius der Versorgungszentren Wanne-Mitte und Wanne-Nord liegen, scheitern daran, dass diese an einem für die in diesem Raum lebenden knapp 5.000 Einwohner möglichst zentral gelegenen Standort erfolgen müsste. Dort gibt es jedoch nicht die entsprechenden Verkehrslagen, die für die nötige Kundenfrequenz sorgen.

Aufgrund der Ausstrahlung des SB-Warenhauses dürfte es schwierig sein, in dessen – sehr großen - Einzugsbereich nahversorgungsrelevante Anbieter für einen anderen Standort als den Großmarkt selbst zu interessieren. Das wiederum würde die Angebote nicht näher zu den Wohnbereichen bringen, sondern den Einzugsbereich des Einzelhandelsstandortes Großmarkt noch vergrößern. Das wird von der Stadt Herne nicht nur im Interesse der Zentren, sondern auch des sonstigen Angebots in der Fläche nicht angestrebt.

Fazit:

Der Ortsteil Baukau-West weist keine zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche auf.
Die Nahversorgungssituation ist in den Siedlungsbereichen Scharpwinkelring und Cranger Straße/Rottstraße zwar unbefriedigend. Realistische Chancen für eine Verbesserung werden aber vor dem Hintergrund der dortigen Einwohnerzahlen und der Ausstrahlung insbesondere des Real-Marktes nicht gesehen.

Weiterführende Überlegungen zur Zukunft des Einzelhandelsstandorts Großmarkt werden im Rahmen eines Konzepts für die nicht integrierten Einzelhandelslagen angestellt.

Stadtbezirk Eickel

Im Stadtbezirk Eickel mit den Ortsteilen Wanne-Süd, Röhlinghausen und Eickel leben insgesamt 35.197 Menschen (31.12.2004).

1995 befanden sich im Stadtbezirk 236 Betriebe des Einzelhandels, die auf 26.680 m² Verkaufsflächen einen Umsatz von 195 Mio. DM erwirtschafteten. Das waren nur 13 – 18 % der gesamtstädtischen Werte und es bedeutet bei einem Bevölkerungsanteil von 21 % einen deutlich unterdurchschnittlichen Einzelhandelsbesatz. Dies spiegelte sich auch in einer Kaufkraftbindung von insgesamt lediglich 59 % wider, wobei das Zentrum Eickel-Kern mit 77 % noch die größte Bedeutung aufwies. Gerade dessen Wettbewerbssituation hat sich jedoch zuletzt deutlich verschlechtert, wie später noch genauer dargelegt wird. Die Verteilung des Angebots auf die einzelnen Ortsteile ist verhältnismäßig gleichmäßig bei sich abschwächender Dominanz des Ortsteils Eickel.
Die Bedeutung des Einzelhandels in Eickel beschränkt sich weitgehend auf die Versorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk selbst, aus dem ca. 80 – 90 % der Kunden stammen.

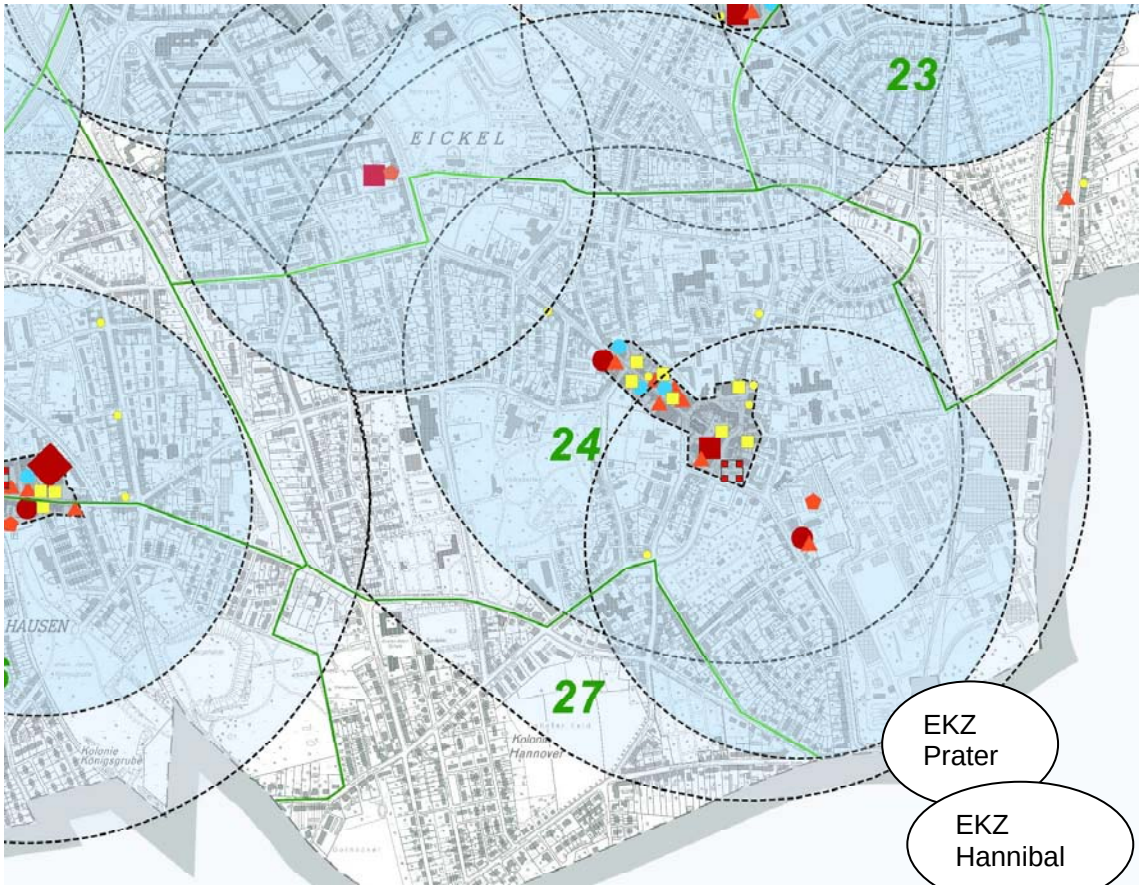
Die wichtigsten Einzelhandelsstandorte in Eickel sind:
- das Ortsteilzentrum in Eickel-Kern
- das Ortsteilzentrum in Röhlinghausen
- die Geschäftslage Wanne-Süd
- das Versorgungszentrum Dorneburger Straße

Außerhalb dieser gewachsenen Lagen sind einige leistungsstarke Anbieter in Solitärlagen zu erwähnen, insbesondere ein Supermarkt an der Holsterhauser Straße (850 m² VK), ein weiterer an der Hauptstraße (1.000 m² VK), ein Discounter an der Dorstener Straße (750 m²) und ein Getränkemarkt an der Eickeler Straße (1.200 m² VK).
Auf die einzelnen Standorte wird später näher eingegangen werden.

Von allergrößter Bedeutung für den Stadtbezirk und seine Einzelhandelsstandorte sind zwei unmittelbar hinter der Stadtbezirks- und Stadtgrenze in Bochum gelegene Einkaufszentren. Das Einkaufszentrum Hannibal mit über 37.000 m² Verkaufsfläche und seinem Magnetbetrieb (SB-Warenhaus real mit 8.800 m² VK) reicht dabei mit seinem Einzugsbereich bis in die Stadtbezirke Wanne und Herne-Mitte hinein. Zusammen mit dem benachbarten kleineren Einkaufszentrum Prater hat Hannibal in besonderem Maße den Einzelhandel in Eickel und hier vor allem im gewachsenen Zentrum Eickel-Kern höchst negativ beeinflusst.

Ortsteil Eickel

Im Ortsteil Eickel mit den Statistischen Bezirken Eickel-Kern (24) und Hannover (27) leben knapp 10.900 Einwohner.
Das Versorgungszentrum Eickel-Kern war in der Vergangenheit der bedeutendste Einzelhandelsstandort im Stadtbezirk Eickel. Insbesondere Ende der 90er Jahre ist hier jedoch ein Bedeutungsverlust in der Einzelhandelsausstattung eingetreten, der deutlich über den der anderen Herner Zentren hinausgeht. Mit der Schließung eines Supermarktes, eines Warenhauses, eines Lebensmitteldiscounters und eines Textilmarktes sind dabei strukturprägende Betriebe verlorengegangen, für die keine adäquate Nachnutzung gefunden wurde. Auch im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Hülsmann-Brauerei konnten keine nachhaltigen positiven Impulse gesetzt werden. Insgesamt war zwischen 1995 und 2000 ein Rückgang der Betriebe von 7 %, der Verkaufsfläche von 38 % und der Umsätze von 23 % festzustellen. Die negative Entwicklung hat sich in der Tendenz weiter fortgesetzt. Aktuell besteht das Versorgungszentrum aus 34 Einzelhandelsbetrieben mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche.



Für diese sehr negative Entwicklung sind im Wesentlichen zwei Ursachen verantwortlich.
Das nach Ansiedlung eines SB-Warenhauses ab Mitte der 70er Jahre auf dem ehemaligen Zechengelände Hannibal in Bochum-Hofstede entstandene Einkaufszentrum

ist bis heute auf eine Verkaufsfläche von über 37.000 m² angewachsen, weit mehr als im gesamten Stadtbezirk Eickel. Hier und in dem gegenüberliegende EKZ Prater werden in erheblichem Umfang auch nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten. Aufgrund der geringen Entfernung (nur 1.400 m vom Eickeler Wochenmarkt bis zum SB-Warenhaus auf Hannibal) dominiert dieses Angebot das im Eickeler Zentrum in ganz besonderem Maße.

Hinzu kommt, dass insbesondere die gewachsene Lage an der Hauptstraße den heutigen Anforderungen des Handels an Verkaufsräume, Logistik und Kundenparken nur sehr ungenügend gerecht wird. Dieses Problem durch die Zulassung eines Getränkemarktes und eines Lebensmitteldiscounters an der Eickeler Straße etwa 200 – 300 m außerhalb des Versorgungszentrums zu beheben, hat sich nicht als stabilisierend herausgestellt.

Die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums strahlt nicht mehr auf den gesamten Stadtbezirk aus, weist aber für den Ortsteil Eickel heute noch eine befriedigende Angebotsqualität für Güter des täglichen Bedarfs auf. Als wichtigste Anbieter sind der Supermarkt im Eickel-Center (680 m² VK) sowie der gegenüberliegende, zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt mit ca. 40 Händlern zu nennen. Entlang der Hauptstraße, etwa bis hin zur Neuen Kampstraße, finden sich zahlreiche kleinere Geschäfte und Dienstleister sowie ein Discounter mit ca. 470 m² VK. Letzterer dürfte aufgrund seiner Größe mittelfristig zur Disposition stehen. Ein zweiter Discounter hat seinen Standort bereits aufgegeben. Wenn - wie es zeitweise im Gespräch war - der Supermarkt im Eickel-Center aufgegeben würde, wäre kein vollständiges Nahversorgungsangebot mehr gegeben.

Der überwiegende Teil des Ortsteils liegt im 500m-Einzugsbereich des Eickeler Zentrums und kann damit derzeit als gut versorgt angesehen werden. Für den Bereich etwa westlich der Reichsstraße trifft diese Aussage nicht mehr zu. Dieser wird jedoch durch den nördlich an der Hauptstraße, bereits im Ortsteil Wanne-Süd gelegenen Supermarkt und das Ortsteilzentrum in Röhlinghausen so weit mitversorgt (800m-Radius), dass sich kein Bedarf nach einem neuen Einzelhandelsstandort ergibt.

Die ca. 2.800 Einwohner des Statistischen Bezirks Hannover wohnen überwiegend außerhalb auch des 800m-Einzugsbereichs der nahversorgungsrelevanten Anbieter, auch solcher jenseits der Stadtgrenze, so dass sie insoweit als unversorgt anzusehen sind. Ein leistungsfähiger Anbieter, der diese Lücke schließen sollte, kann jedoch in zentraler Lage der Kolonie Hannover wegen der mangelnden Mantelbevölkerung und fehlender Flächen nicht angesiedelt werden. Für das Gelände der Fa. Graf

an der Ecke Edmund-Weber-Straße/Wakefieldstraße gibt es einen gültigen Bauvorbescheid für einen 700 m² großen Lebensmittelmarkt. Mit einem solchen Betrieb würde die Nahversorgungsqualität im Statistischen Bezirk Hannover nur geringfügig verbessert, nämlich in der Qualität einer Autolage und daher sicher zu Lasten der Versorgungszentren in Eickel und auch Röhlinghausen, welche bereits durch die erwähnten Einkaufszentren in Bochum erheblich beeinträchtigt sind.

Fazit

Die Schädigung des Versorgungszentrums Eickel ist bereits so weit fortgeschritten, dass es seine frühere Funktion als Stadtbezirkszentrum verloren hat. Um ein funktionsfähiges und seiner zentralen Lage entsprechendes Ortsteilzentrum zu sichern, muss ein leistungsfähiges und vollständiges Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden sein. Auch dies scheint mittelfristig gefährdet.

Die für die Stärkung und Entwicklung des Zentrums Eickel-Kern notwendigen Flächenpotentiale müssen durch Umstrukturierungen im Bestand entwickelt werden. Eine Ausdehnung des bereits zwei Lagen umfassenden Geschäftsbereichs würde eher zu einer Schwächung führen und die für die Zentrenfunktion wichtigen Stellplatzflächen in der Burgstraße, am Schultenhof und dem südlichen Teil des St. Jörgens-Platzes können ebenfalls nicht zur Disposition gestellt werden.

Wegen dieser Schwierigkeiten muss mit besonderer Dringlichkeit nach Chancen für die Ansiedlung eines wettbewerbsgerechten Supermarktes bzw. Discounters gesucht werden. Weitere Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind kompromisslos abzuwehren.

Ortsteil Röhlinghausen

Im Ortsteil Röhlinghausen mit den Statistischen Bezirken Röhlinghausen-Kern (25), Königsgrube (26) und Pluto (21) leben knapp 11.900 Einwohner. Durch das Modellprojekt „Wohnumfeldverbesserung Mittleres Ruhrgebiet“, die Entwicklung des ehemaligen Zechengeländes Königsgrube zu einem Park und die Schaffung eines neuen Wohngebietes auf dem ehemaligen Mannesmanngelände in den 80er und 90er Jahren hat der Ortsteil eine erhebliche Aufwertung erfahren, verbunden mit umfangreichen privaten Folgeinvestitionen.

Das gewachsene Ortsteilszentrum erstreckt sich beiderseits der Edmund-Weber-Straße etwa zwischen den Trassen der früheren Güterbahnstrecken. In den 80er Jahren war dieser Straßenabschnitt in einem bundesweit beachteten Modell unter Beibehaltung der Hauptverkehrsstraßenfunktion verkehrsberuhigt umgestaltet worden. Wie dies auch der Funktionsfähigkeit des Geschäftsbereichs zugute kam, belegen nicht zuletzt die Privatinvestitionen im Gebäudebestand, z.B. der Bau eines neuen Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke zur Albert-Kelterbaum-Straße, mit denen neue, geeignete Geschäftslokale auf der Südseite geschaffen wurden. Als in den 90er Jahren der neue Röhlinghauser Marktplatz gebaut wurde,

gelang es jedoch leider nicht mehr, die dort neu errichteten Ladenlokale in eine entsprechende Nutzung zu bringen. Allerdings konnte erfolgreich ein neuer Wochenmarkt etabliert werden, auf dem jeweils Donnerstags ca. 15 Händler das dauerhafte Einzelhandelsangebot im Zentrum ergänzen.
Wichtigste Einzelhandelsgeschäfte sind der 1.900 m² große Verbrauchermarkt auf der Nordseite der Edmund-Weber-Straße sowie ein ca. 400 m² großer Discounter gegenüber dem Röhlinghauser Markt. Alle nennenswerten nahversorgungsrelevanten Angebote sind im Zentrum lokalisiert. Aktuell gibt es 14 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.000 m².

Das Röhlinghauser Zentrum versorgt in geradezu idealtypischer Weise die Statistischen Bezirke Röhlinghausen-Kern und Königsgrube und damit fast 9.000 Einwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ein Großteil der Wohnquartiere liegt im 500m-Einzugsbereich, alle übrigen im 800m-Einzugsbereich.
In den zurückliegenden Jahren ist es allerdings nicht gelungen, die vom damaligen Einzelhandelsgutachter im Jahre 1996 vorgeschlagene Verkaufsflächenausweitung von 1.000 m² zu realisieren. Auch die Geschäftslokale der neuen Randbebauung des Röhlinghauser Marktes konnten keiner Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Stattdessen gab es einige Geschäftsaufgaben; aktuell steht zwar nur ein Ladenlokal leer, bei dem Neubauvorhaben gegenüber dem Röhlinghauser Markt sind aber zwei mittelgroße verlorengegangen. Der Discounterstandort gegenüber dem Röhlinghauser Markt entspricht ebenfalls nicht mehr den heutigen Wettbewerbsanforderungen und dürfte daher mittelfristig zur Disposition stehen.

Innerhalb des Stadtbezirks nimmt der Statistische Bezirk Pluto mit knapp 3.000 Einwohnern an der guten Nahversorgungslage nicht teil. Lediglich der Bereich südöstlich der Bahnstrecke Wanne-Eickel-Gelsenkirchen liegt im 800m-Einzugsbereich des Röhlinghauser Zentrums. Hier finden sich auch noch einige kleinteilige Ergänzungsangebote. Für den übrigen Bereich stellt ein Discounter an der Plutostraße eine Grundversorgung bereit, z.T. im 800m-Radius. Diese Situation ist zwar nicht voll zufriedenstellend, lässt sich aber ohne negative Auswirkungen auf das Versorgungszentrum an der Edmund-Weber-Straße kaum verbessern.

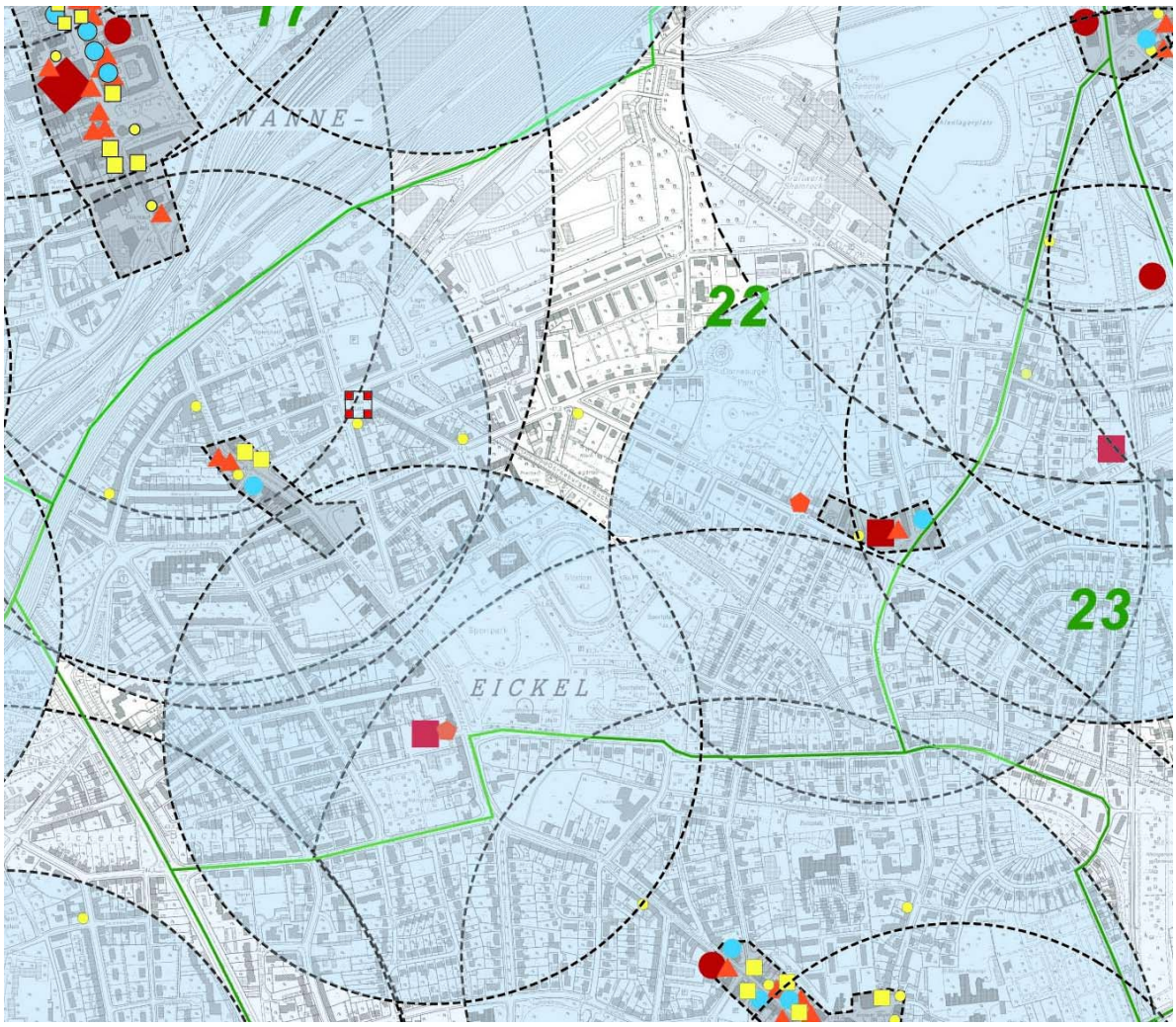
Fazit

Das Versorgungszentrum Röhlinghausen sollte durch Lokalisierung eines leistungsstarken Lebensmittelbetriebes in der Größenordnung von 700 m², etwa eines Discounters, komplettiert und stabilisiert werden, ohne seine heutige Ausdehnung von etwa 300m zu vergrößern. Dies wäre umso wichtiger, falls der bereits erwähnte Lebensmittelmarkt auf dem heutigen Graf-Gelände realisiert würde, da es sich dort um eine hervorragende „Abfanglage“ handelt .

Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten außerhalb des Versorgungszentrums sind künftig generell abzuwehren, da auch das Versorgungszentrum Röhlinghausen durch die nur etwa 2 km entfernt liegenden Einkaufszentren Hannibal und Prater in Bochum bereits erheblich beeinträchtigt ist.

Ortsteil Wanne-Süd

Im Ortsteil Wanne-Süd mit den Statistischen Bezirken Wanne-Süd (22) und Gartenstadt (23) leben gut 12.300 Einwohner. Der zusammenhängende Siedlungsraum lässt sich etwa von einer durch den Sportpark Wanne-Süd und den Dorneburger Park gebildeten Achse aus grob in einen durch dichten mehrgeschossigen Wohnungsbestand im Westen und eine lockerere, stark durch Einfamilienhausbestände geprägten Bereich im Osten unterscheiden.
Im Norden des Ortsteils befindet sich ein großer zusammenhängender Industriebereich rund um die ehemaligen Anlagen der Zeche General Blumenthal XII, der zukünftig in weiten Teilen zur Revitalisierung ansteht.



Der Einzelhandel in Wanne-Süd verteilt sich auf vier wichtige Standorte: zwei gewachsene Versorgungslagen und zwei Supermarktstandorte in solitärer, aber integrierter Lage. Ein dominierendes Zentrum ist nicht zu erkennen.

Die Geschäftslage an der Hauptstraße zwischen Bahnunterführung und Gabelsberger Straße/Amtsgericht ist Bestandteil eines ehemals weitgehend durchgehenden

Geschäftsbesatzes entlang der Hauptstraße zwischen Eickel und Wanne-Nord. Nahversorgungsrelevante Angebote sind heute nur im Bereich zwischen Märkischer Straße und Dürerstraße zu finden. Diese sind sehr kleinteilig, eher leistungsschwach und im Zusammenhang mit den überwiegenden zahlreichen kleinen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben derzeit vor allem als ergänzende Angebote zum nahegelegenen Wanner Hauptzentrum anzusehen. Eine Verkaufsfläche von ca. 600 m² verteilt sich auf 11 Geschäftslokale, ein leistungsstarker Markt mit Magnetfunktion fehlt hingegen. Erst kürzlich wurde die dortige Sparkassenfiliale aufgegeben. In isolierter Lage findet jeweils Samstags ein Wochenmarkt mit ca. 20 Händlern auf dem Steinplatz statt. Wegen des großen Bevölkerungspotentials im Umfeld (ca. 7.000 Einwohner) und der integrierten Verkehrslage ist die Entwicklung zu einem leistungsfähigen Versorgungszentrum in Wanne-Süd jedoch sehr wünschenswert. Zur dafür erforderlichen Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes erscheint das an der Kreuzung Hauptstraße/Kurhausstraße gelegene große unbebaute Grundstück geeignet. Längerfristig sollte sich das Nahversorgungsangebot auf den Bereich zwischen Landgrafenstraße und Gabelsberger Straße konzentrieren, welcher bereits jetzt durch Geschäftsnutzungen geprägt ist. Die angestrebte Umstrukturierung könnte durch die sehr hohe Leerstandsquote und den Verlust des Durchgangsverkehrs während der Umbaumaßnahme zur Beschleunigung der Straßenbahnlinie 306 erleichtert werden. Langfristig dürfte der Geschäftsbereich von dieser Infrastrukturmaßnahme aber profitieren.

In Hinblick auf den weiter südlich in Höhe Heisterkamp ebenfalls an der Hauptstraße gelegenen Supermarkt-/Getränkemarktstandort und die relativ geringe Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Wanne-Mitte ist heute eine einigermaßen zufriedenstellende Versorgung des im westlichen Bereich des Statistischen Bezirks (etwa westlich des Dorneburger Parks) gelegenen Quartiere gegeben.

Ein erstaunlich vollständiges und kompaktes Angebot weist das Versorgungszentrum Dorneburger Straße im Kreuzungsbereich mit der Bielefelder Straße auf: Supermarkt, Metzger, Drogeriemarkt und ein paar kleine Ergänzungsangebote. Eine Apotheke wurde leider erst kürzlich aufgegeben. Die Verkaufsfläche liegt in der Summe bei knapp 900 m². Für den östlichen Bereich von Wanne-Süd und den Statistischen Bezirk Gartenstadt liegt dieser Standort in zentraler und zugleich verkehrsgünstiger Lage. Eine Weiterentwicklung wird nicht als erforderlich angesehen, soll aber im vorhandenen kleinteiligen Maßstab bis zum Bereich der Tankstelle an der Dorneburger Straße nicht ausgeschlossen werden – etwa durch einen Getränkemarkt.

Zusammen mit dem Supermarktstandort gegenüber der Hibernia-Schule werden der östliche Teil des Statistischen Bezirks Wanne-Süd und der Bezirk Gartenstadt mit Nahversorgungsangeboten gut versorgt.

Am Rande des Ortsteils Wanne-Süd befinden sich an der Dorstener Straße zwei Lebensmitteldiscounter, die jedoch nicht nach Wanne-Süd orientiert sind. Während der Betrieb in Höhe der Bielefelder Straße als Bestandteil des Versorgungszentrums Holsterhausen anzusehen ist, muss das weiter südlich im Güterbahndreieck gelegene Geschäft als reine Verkehrslage bewertet werden, von der für die Nahversorgung der Wohnquartiere und das Holsterhauser Zentrum vor allem negative Auswirkungen ausgehen.

Fazit

Die Geschäftslage an der Hauptstraße in Wanne-Süd soll durch Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes zu einem funktionsfähigen Versorgungszentrum entwickelt werden. Zusätzlich wird die mittelfristige Verschiebung des heute vorhandenen Nahversorgungsbesatzes nach Süden angestrebt in Richtung des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Kurhausstraße. Damit würde die Konzentration an einem besonders geeigneten Standort erreicht und zugleich zu einer Abgrenzung und Profilierung zentraler Versorgungsbereiche im Zuge der gesamten Hauptstraße beigetragen.

Eine Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums an der Dorneburger Straße wird nicht angestrebt, soll aber in moderatem Umfang und kleinteiligen Maßstab möglich sein.

Von einer weiteren Verkaufsflächenausdehnung in den Streulagen oder gar Verkehrslagen ist abzusehen, da von zusätzlichen Ansiedlungen im Lebensmittelbereich möglicherweise für bestimmte Quartiere ausgehende Angebotsverbesserungen durch die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Versorgungszentren voraussichtlich überkompensiert werden.

Weitergehende Entwicklungen können sich längerfristig aus den Überlegungen zur Revitalisierung des Gewerbebereichs General Blumenthal ergeben.

Stadtbezirk Herne-Mitte

Im Stadtbezirk Herne-Mitte mit den vier Ortsteilen Herne-Mitte, Baukau-Ost, Herne-Süd und Holsterhausen leben insgesamt 60.098 Menschen, das sind etwa 36 % der Einwohner der gesamten Stadt.

1995 befanden sich im Stadtbezirk 596 Betriebe des Einzelhandels, die auf 110.200 m² Verkaufsfläche einen Umsatz von 667 Mio. DM erwirtschafteten. Das waren 46 % der Betriebe, 51 % der Verkaufsfläche und 49 % des Umsatzes, womit dem Stadtbezirk Herne-Mitte als Einzelhandelshandelsstandort in der Stadt die weitaus größte Bedeutung zukommt.[30] Diese begründet sich vor allem durch den Standort des Hauptzentrums im Bereich der Fußgängerzone Bahnhofstraße, wird aber auch durch den dezentralen Geschäftsbereich Roonstraße, welcher hinsichtlich der Verkaufsfläche drittgrößter EH-Standort der Stadt ist, nicht unerheblich mitbestimmt. Entsprechend entfällt ein hoher Umsatzanteil (38 %) auf Kunden von außerhalb des Stadtbezirks, auch im food-Bereich (24%). Die Umsatz-Kaufkraftrelation betrug 115,3. Die Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln im Stadtbezirk lag 1995 bei 91 %.

Die wichtigsten Einzelhandelsstandorte in Herne-Mitte sind:

- das Hauptgeschäftszentrum im Bereich der Fußgängerzone Bahnhofstraße
- eine nicht-integrierte Einkaufslage an der Roonstraße
- das Ortsteilzentrum von Holsterhausen

Auf die einzelnen Standorte wird später näher eingegangen werden.

Auffallend ist der hohe Anteil an großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch im Bereich des Hauptzentrums sowie die wenigen sonstigen Einzelhandelsverdichtungen im Stadtbezirk. Außerhalb der City haben sich fast keine Nahversorgungszentren ausgeprägt bzw. erhalten. Vielmehr liegen die leistungsfähigen Anbieter entweder im Hauptzentrum selbst oder in mehr oder weniger solitärer Lage in den angrenzenden Statistischen Bezirken. Trotz dieser Streuung und der dichten Besiedlung finden sich auch größere Wohnquartiere mit unzureichender Nahversorgung, offensichtlich bedingt durch die verhältnismäßig geringe Entfernung zur City, die gute Erreichbarkeit auch der Bochumer Einzelhandelsstandorte bzw. der hervorragenden ÖPNV-Qualität im Einzugsbereich der U-Bahnlinie 35.

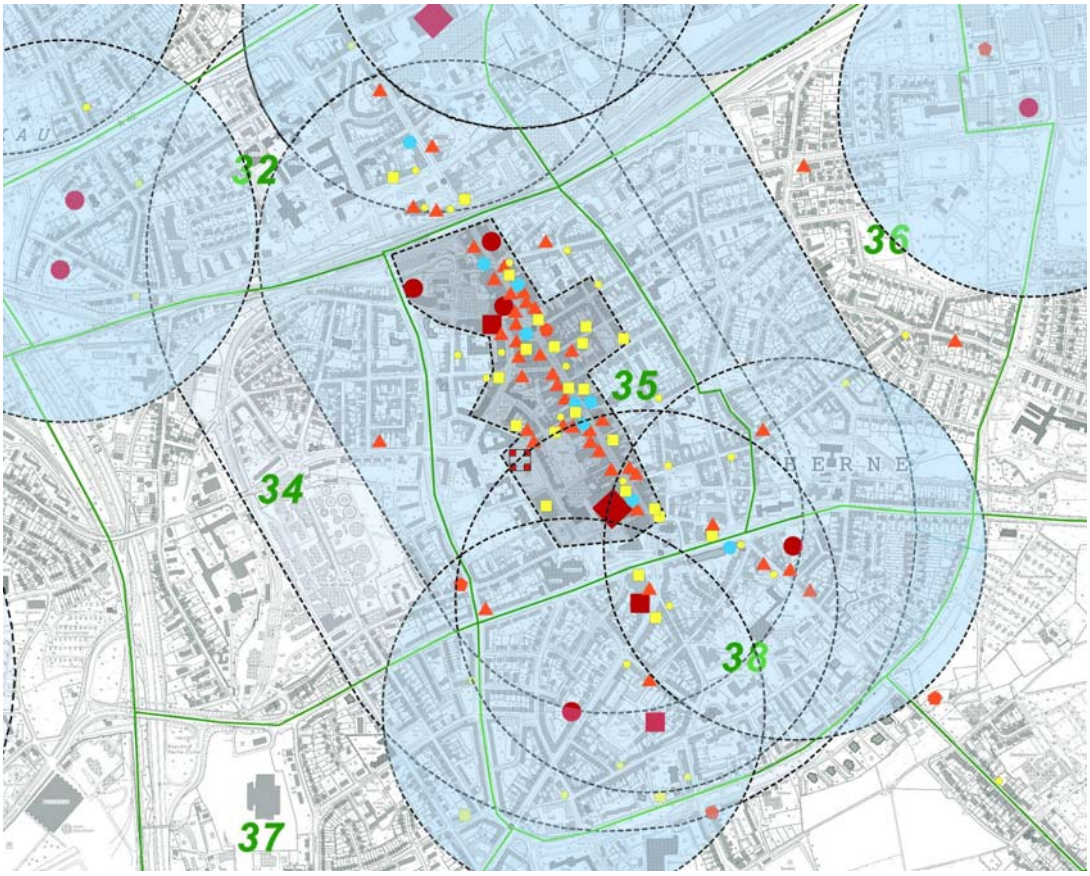
[30] GMA, 1996, B 1, S. 4

Ortsteil Herne-Mitte

Der Ortsteil Herne-Mitte umfasst die Statistischen Bezirke Shamrock (34), Herne-Zentrum (35), Stadtgarten (36) und Altenhöfen (38). Mit 23.789 Einwohnern ist er der bevölkerungsreichste Ortsteil der Stadt.

Rückgrat des Statistischen Bezirks Herne-Zentrum ist die Bahnhofstraße, die im gesamten Bereich als Fußgängerzone ausgebaut ist und mit geringer Ausdehnung in die Seitenstraßen das Hauptgeschäftszentrum der Stadt bildet. Die Fußgängerzone erhielt vor wenigen Jahren durch konsequente Umgestaltung zu einem Boulevard eine erhebliche städtebauliche und gestalterische Aufwertung. Wesentlicher Bestandteil der Innenstadtfunktion ist das westlich gelegene Behörden- und Dienstleistungszentrum mit Rathaus, Polizei, Amtsgericht, Kulturzentrum, Kino, Bibliotheken und weiteren Einrichtungen. Hervorzuheben ist schließlich die Bedeutung als Wohnstandort. In diesem engeren Innenstadtbereich leben über 6.200 Menschen, vor allem östlich der Fußgängerzone.

Noch bevölkerungsreicher ist der südlich angrenzende Statistische Bezirk Altenhöfen mit über 7.100 Einwohnern, welcher keine nennenswerten Freiflächen aufweist. Die Bochumer Straße ist hier vom Durchgangsverkehr weitgehend befreit, durch zwei Haltepunkte der U-Bahn-Linie 35 ist aber eine hervorragende verkehrliche Anbindung gegeben.



Im Statistischen Bezirk Shamrock westlich des Zentrums umschließen dichtbesiedelte Wohnquartiere einen großen gewerblich-industriellen Standort mit einem Werk der Sasol-Chemie sowie der Hauptverwaltung der Deutschen Steinkohle AG.

Der östlich der City gelegene Statistische Bezirk Stadtgarten umfasst die besten und begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Von hier sind für mehr als 5.000 Einwohner auf kurzem Wege sowohl die City, der Stadtgarten und die sich im Osten anschließenden großen Grünbereiche der Stadt zu erreichen.

Die Hauptgeschäftslage an der Bahnhofstraße, die nur punktuell in die Nebenstraßen hineinreicht, weist mit 223 Betrieben und 49.730 m² Verkaufsfläche eine insgesamt funktionsfähige, der Funktion und Größe der Stadt angemessene, Einzelhandelsausstattung auf. Allerdings ist festzustellen, dass zwischen 1995 und 2000 die Zahl der Betriebe um 9 % und die Verkaufsfläche um 5 % zurückgegangen waren, einhergehend mit einem nominalen Umsatzverlust von 4 %. Der an dieser Stelle vor allem interessierende Nahrungs- und Genussmittelbereich verzeichnete in dieser Zeit einen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenverlust von 23 % auf 6.570 m².[31]

Angebote des kurzfristigen Bedarfs haben im Hauptzentrum eine wesentlich geringere Bedeutung für dessen Funktionsfähigkeit als in den anderen Versorgungszentren. 1995 machten sie 25 % der Verkaufsflächen (gegenüber 45 % gesamtstädtisch) und 36 % der Umsätze (gegenüber 57 % gesamtstädtisch) aus.

Die Nahversorgungssituation in Altenhöfen ist schwierig zu klassifizieren. Der heute verkehrsberuhigte Abschnitt der Bochumer Straße gehörte zwar einmal zu einer durchgängigen Geschäftszone entlang der Straßenverbindung nach Bochum, hat sich aber inzwischen stark in den Bereich Schnellgastronomie und das Hauptzentrum der Stadt ergänzende Angebote und Dienstleistungen hinein entwickelt. Eine insgesamt gute Nahversorgung wird durch vier leistungsfähige, aber räumlich voneinander isolierte Supermärkte und Discounter gewährleistet. Eine geringfügige Verdichtung des Besatzes ist nur am Einmündungsbereich Bochumer Straße/Sodinger Straße festzustellen, hier jedoch eher als Ergänzungsbereich des Hauptzentrums, denn als Nahversorgungszentrum zu qualifizieren.

Der Statistische Bezirk Herne-Zentrum und große Teile der Bezirke Shamrock und Stadtgarten liegen im 800 m-Einzugsbereich des Hauptzentrums und können damit als gut bis sehr gut nahversorgt angesehen werden.

[31] GMA, Fortschreibung, 2001, S. 15 ff.

Allerdings ist im Westen von Shamrock ein Siedlungsbereich mit etwa 1.000 Einwohnern ohne Nahversorgungsangebot. Für die Ansiedlung eines diese Lücke schließenden Angebots ist weder die Mantelbevölkerung noch eine ausreichend verkehrsgünstige Lage gegeben. Ein Standort, von dem aus der westlich angrenzende, ebenfalls nicht nahversorgte Siedlungsbereich in Holsterhausen mitversorgt werden könnte, ist durch die starke Trennwirkung der A 43 nicht gegeben.
Auch am östlichen Rand des Statistischen Bezirks Stadtgarten gibt es einen, bis in den Statistischen Bezirk Sodingen-Kern hineinreichenden Siedlungsbereich, dessen mehr als 2.500 Einwohner nur auf ein sehr geringes Nahversorgungsangebot zugreifen können, das durch die jüngste Schließung des Supermarkts an der Horsthauser Straße weiter verschlechtert wurde. Ein geeigneter Standort, um dieses Defizit durch einen leistungsfähigen Anbieter spürbar beheben zu können, fehlt jedoch.

Fazit

Neben dem Hauptzentrum sind in Herne-Mitte keine schützenswerten Versorgungszentren vorhanden. Da im Umfeld der City auch sinnvolle Ansätze zur Konzentration nahversorgungsrelevanter Angebote fehlen, soll die Nahversorgung in den Statistischen Bezirken Shamrock, Stadtgarten und Altenhöfen auch zukünftig durch Solitärstandorte in integrierter Lage gewährleistet werden.

In Hinblick auf die starke Wohnfunktion der engeren Innenstadt kommt dem Hauptzentrum auch eine Nahversorgungsfunktion zu. Der zuletzt zu beobachtende Rückgang derartiger Angebote weist darauf hin, dass auch hier das Streben der Betriebe nach betriebswirtschaftlich und logistisch besseren Standorten zentrifugal wirkt. Da die hohe Kundenfrequenz derartiger Angebote auch für die Funktion des Hauptzentrums nicht unwichtig ist, ist eine Kompensation der jüngsten Verkaufsflächenverluste wünschenswert, die durch die Ansiedlung eines leistungsfähigen Discountmarktes am Standort der ehemaligen Fruchtbörse Limberg an der Von-der-Heydt-Straße im Dezember 2006 weitgehend erreicht wurde.

Das Verkaufsflächenvolumen der dezentralen Lebensmittelanbieter, soweit sich deren 500m-Einzugsbereich mit dem des Hauptzentrums überschneidet, beträgt aktuell ca. 9.200 m² und befindet sich damit in etwa im Gleichgewicht mit dem des Zentrums. Als planerische Zielsetzung soll die Erhaltung dieses Gleichgewichts angestrebt werden und Ausweitungen sowie neue Standorte außerhalb des Zentrums nur im Gleichklang mit der Entwicklung im Hauptzentrum ermöglicht werden.
Der Grundsatz integrierter Lage, dass heißt zentraler und von den Menschen leicht zu erreichender Standorte, muss dabei gewahrt bleiben. Lagen an der Peripherie der Wohnsiedlungsbereiche oder in Gewerbegebieten (Trimbuschhof, Güterbahnhof Horsthausen) sind zur Verbesserung der Nahversorgungssituation wenig geeignet.

Ortsteil Baukau-Ost

Im Ortsteil Baukau-Ost leben knapp 12.800 Einwohner in den Statistischen Bezirken Strünkede (31) und Baukau-Kern (32), welche durch die BAB 42 scharf voneinander getrennt werden. Gewerbe- und Industrieflächen, große Wohnsiedlungsbereiche und das Wasserschloss Strünkede prägen den Ortsteil gleichermaßen.

Der Statistische Bezirk Strünkede im Norden wird durch den Schlosspark Strünkede sowie den Gewerbepark Baukau in zwei voneinander getrennte Wohnsiedlungsbereiche gegliedert.

Im Wohnquartier beiderseits der Kaiserstraße können knapp 3.000 Einwohner auf die Angebote eines kleinen Versorgungszentrums zugreifen: Supermarkt (300 m²), Sparkasse, Apotheke, Kiosk, Friseur und Gaststätte stellen hier auf engstem Raum eine ziemlich komplette Nahversorgung sicher, die von ihrem Umfang her ausschließlich auf die umgebende Wohnbevölkerung ausgerichtet ist.

Der Bereich östlich des Schlossparks weist ebenfalls eine Reihe von kleinteiligen Nahversorgungsangeboten, überwiegend entlang der Bahnhofstraße, auf. Das wichtigste Geschäft, ein ca. 600 m² großer Supermarkt, liegt etwas abseits dieser Geschäftslage an der Nordstraße. Die Verdichtung der Angebote ist jedoch zu gering, um diesen Geschäftsbereich als Versorgungszentrum zu definieren.
Unter Berücksichtigung der relativ nahe gelegenen Nahversorgungsangebote in Baukau-Kern ist die Nahversorgungssituation in Strünkede als zufriedenstellend anzusehen.

Der Statistische Bezirk Baukau-Kern erstreckt sich beiderseits der Bahnhofstraße mit dem Herner Bahnhof und Zentralen Omnibusbahnhof im Süden und der BAB 42 als nördliche Begrenzung. Als Verlängerung der Fußgängerzone gehört die Bahnhofstraße hier nicht mehr zum Hauptgeschäftszentrum der Stadt, weist aber noch einigen Geschäftsbesatz auf. Eine gewisse Verdichtung, auch nahversorgungsrelevanter Angebote, ist allein um den Bahnhofsplatz zu erkennen, die jedoch nicht als Versorgungszentrum, sondern als Ergänzung des Hauptzentrums bzw. der Bahnhofsfunktion zu qualifizieren ist.
Der Bereich westlich der Bahnhofstraße wird durch hochverdichtete Wohngebiete und einen großen Schul-/Berufsschulstandort gekennzeichnet. Auf der östlichen Seite ist die Siedlungsstruktur durch Großgemengelagen im Umbruch geprägt. Entlang der Roonstraße hat sich die gewerbliche Struktur ausgehend von einem SB-Warenhaus zum drittgrößten Einzelhandelsstandort in Herne entwickelt. Das SB-Warenhaus fungiert aufgrund der im Westen angrenzenden dichtbesiedelten Wohngebiete durchaus auch als Nahversorger, hat aber eine weit über die etwa 2.000 Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich hinausgehende Ausstrahlung. Im westlichen Bereich der Bismarckstraße existieren einige nahversorgungsrelevante Anbieter, darunter zwei Lebensmitteldiscounter. Der Geschäftsbesatz weist keine Verdichtung auf, die sich als zentraler Versorgungsbereich identifizieren lässt. Der Discounter an der Cranger Straße liegt in äußerster Randlage zu den Wohnquartieren und ist primär zur Verkehrslage Cranger Straße orientiert. Durch diese Angebote und die geringe Entfernung zum Hauptzentrum ist insgesamt eine zufriedenstellende Nahversorgung gegeben.

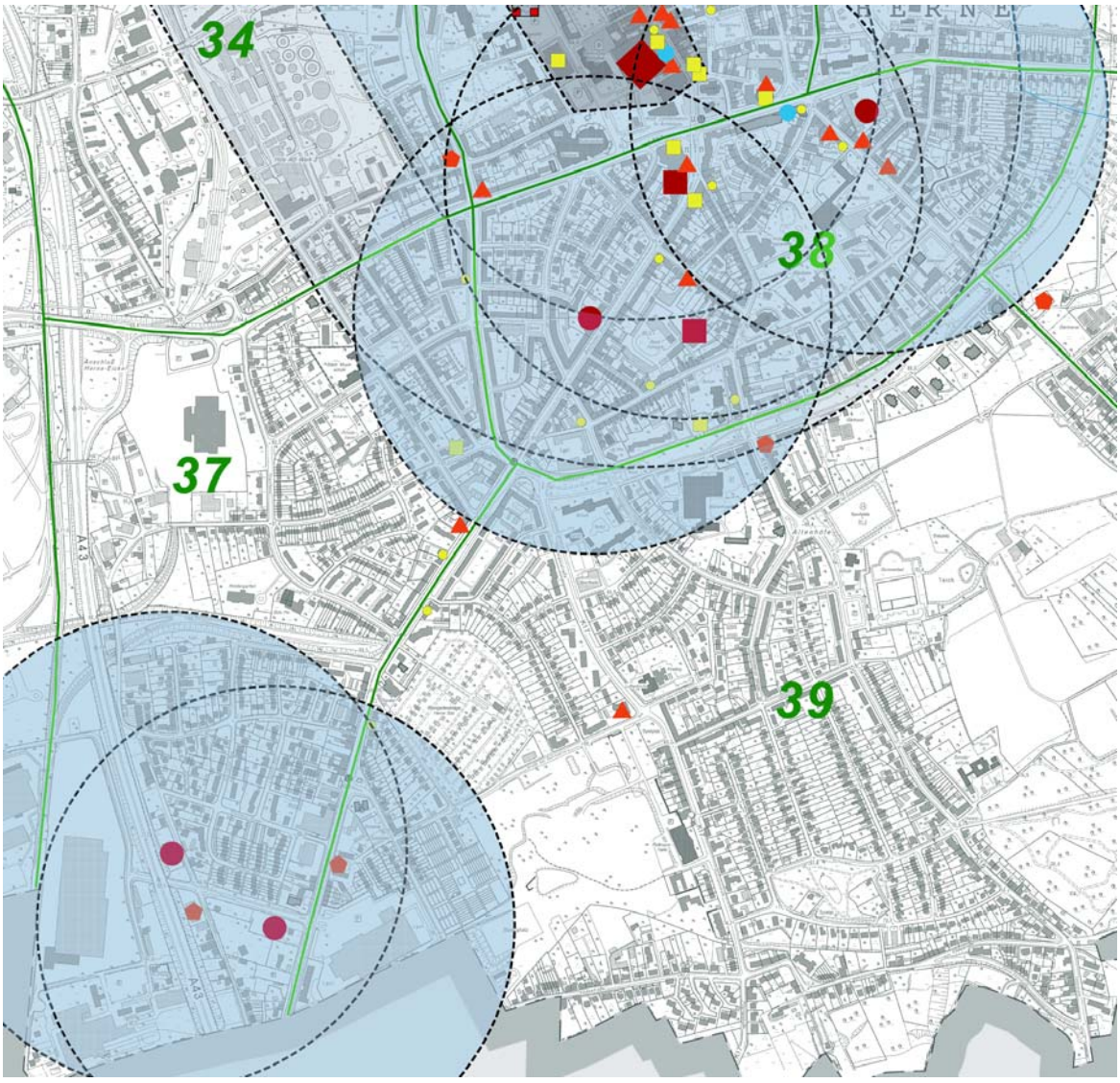
Fazit

Im Statistischen Bezirk Strünkede ist kein aktueller Handlungsbedarf zu erkennen. Der Erhalt der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ist wünschenswert, bedarf aber keiner nennenswerten Entwicklung im Sinne der Ansiedlung größerer oder gar großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Neue Ansiedlungen und Umstrukturierungen sollen nur im kleinteiligen Maßstab im Nahversorgungszentrum Kaiserstraße innerhalb des Bestands bzw. an der Bahnhofstraße im Bereich zwischen Nordstraße und Autobahn erfolgen.

Auch im Statistischen Bezirk Baukau-Kern ist in Hinblick auf den zu versorgenden Bereich keine weitere Entwicklung der Nahversorgungsangebote erforderlich.
Im dezentralen Geschäftsbereich Roonstraße sollten keine weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente mehr zugelassen werden. Weitere Überlegungen, auch zur Arbeitsteilung mit dem Hauptzentrum, werden im Rahmen des Konzepts für die nicht integrierten Handelsstandorte angestellt.

Ortsteil Herne-Süd

Der Ortsteil Herne-Süd besteht aus den Statistischen Bezirken Feldkamp (37) und Herne-Süd (39) mit insgesamt 12.739 Einwohnern. Die Bochumer Straße (B 51) mit der darunter verlaufenden U-Bahnlinie 35 stellt eine leistungsfähige Anbindung zur Herner wie zur Bochumer Innenstadt dar und bildet das Rückgrat des Ortsteils.
Beiderseits der Bochumer Straße (B 51) erstrecken sich verdichtete Wohnsiedlungsbereiche, die im Westen durch die A 43 bzw. kleinere gewerbliche Bereiche begrenzt werden. Im Osten geht der Ortsteil in die großen Grüngebiete des Herner Südostens über.



Der Geschäftsbesatz im Ortsteil beschränkt sich weitgehend auf den Verlauf der Bochumer Straße. Neben dem großen Hornbach-Baumarkt und zwei Autohäusern sind das im wesentlichen kleinteilige Läden und Gastronomie. Ein Zentrum fehlt ebenso wie eine leistungsfähige Nahversorgung.

In Randlage des Ortsteils, fast unmittelbar an der Bochumer Stadtgrenze, hat sich zuletzt eine Einkaufslage mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, zwei Discounter und ein Getränkemarkt, entwickelt. Von weiteren Betreibern ist Ansiedlungsinteresse bekannt. Diese Geschäftsachse Südstraße/Hornbach ist im Westen und Süden von gewerblichen Bereichen umgeben. Eine fußläufige Versorgungsfunktion besteht in Hinblick auf die ca. 3.000 Einwohner im nördlich angrenzenden Wohnquartier, jedoch ist der Besatz mit heute etwa 2.000 m² Verkaufsfläche dafür bereits mehr als ausreichend ausgestattet. Für ein weiteres Wachstum liegt der Geschäftsbereich einfach zu peripher. Die Gefahr einer negativen Ausstrahlung auf den Ortsteil Bochum-Riemke wäre auch weitaus höher zu bewerten als die mögliche Verbesserung der Nahversorgung in Herne-Süd.

Im Statistischen Bezirk Herne-Süd fehlt eine Nahversorgung für über 4.000 Einwohner fast völlig. Nur kleinere Siedlungsbereiche liegen im fußläufigen Einzugsbereich der größeren Lebensmittelmärkte in Altenhöfen. Ein Mini-Markt in zentraler Lage nördlich des ehemaligen Flottmanngeländes versucht, auf etwa 200 m² Verkaufsfläche mit durchaus guter Sortimentsbreite, allerdings geringer –tiefe, diese Lücke zu füllen. In der Vergangenheit hat nicht nur der Vorgängerbetrieb hier aufgegeben, im Zuge der Planung einer nördlichen Randbebauung des Flottmanngeländes gelang es auch nicht, einen größeren Supermarkt anzusiedeln.

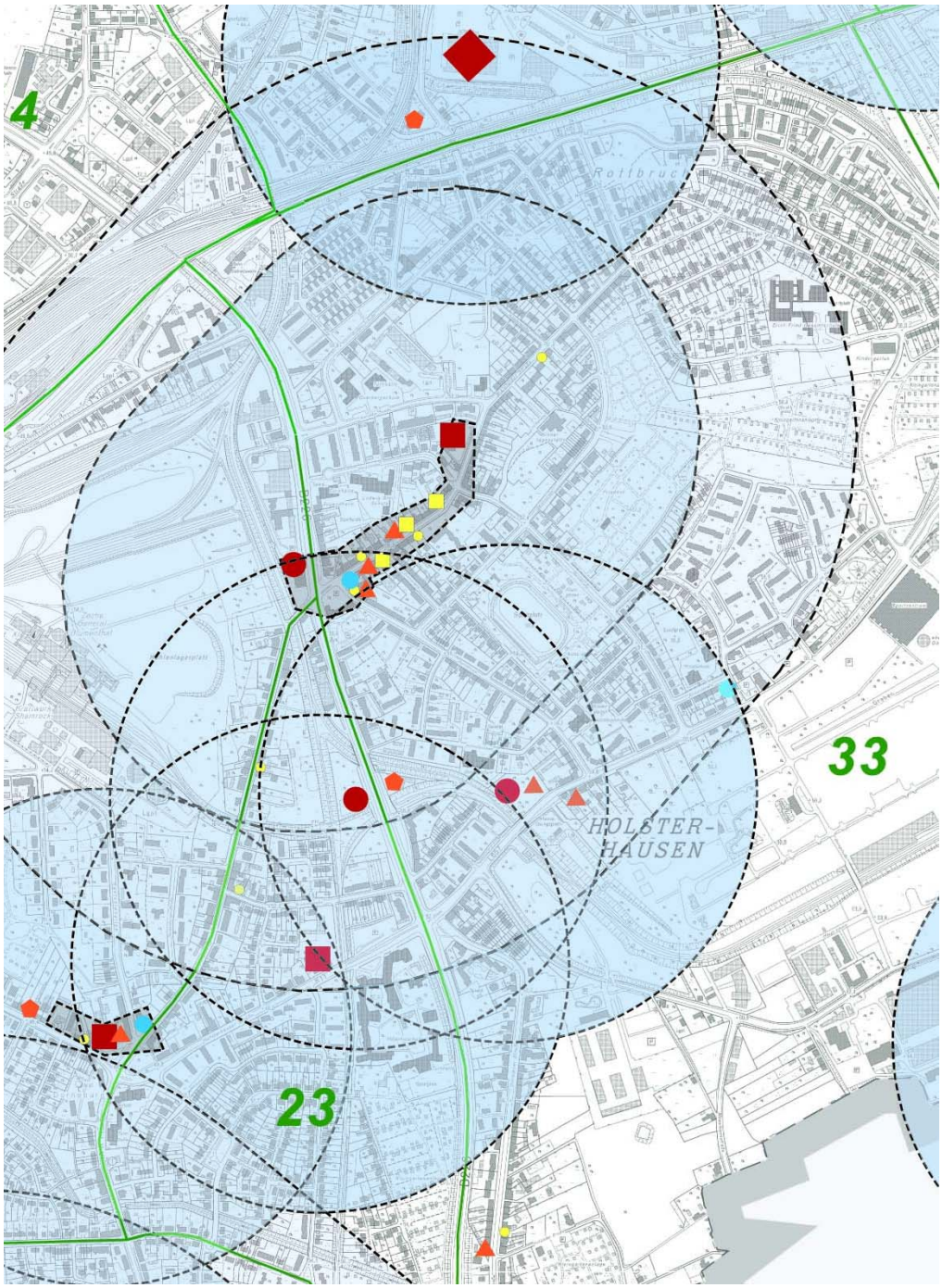
Auch im Statistischen Bezirk Feldkamp kann die Nahversorgungssituation nicht ganz zufrieden stellen. Der Siedlungsbereich südlich des ehemaligen Güterbahnhofs Constantin kann durch die bereits genannten Discounter als ausreichend nahversorgt angesehen werden, der nördliche Bereich liegt im Einzugsbereich der Märkte in Altenhöfen. Der dazwischenliegende Siedlungsbereich mit ca. 1.500 Einwohnern liegt trotz der Verkehrslage Bochumer Straße außerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche leistungsfähiger Nahversorgungsangebote.

Fazit

Zusätzliche Ansiedlungen an der Peripherie der Siedlungsbereiche oder eine Angebotsverdichtung an der Südstraße tragen zur Lösung der schlechten Nahversorgung für über 5.000 Einwohner in Herne-Süd wenig bei. Stattdessen wäre die Platzierung eines leistungsfähigen Lebensmittelanbieters in zentralerer Lage des Ortsteils sehr wünschenswert. Die Suche nach den dafür zur Zeit fehlenden geeigneten Flächen kann im Rahmen eines gesamtstädtischen Konzepts allerdings nicht geleistet werden.

Ortsteil Holsterhausen

Der Ortsteil Holsterhausen gehört zum Stadtbezirk Herne-Mitte, wird aber von diesem durch die BAB 43 getrennt. Die Holsterhauser Straße, die bedeutendste innerstädtische Hauptverkehrsstraße, gliedert den Stadtteil selbst wiederum in einen Wohnsiedlungsbereich im Norden, in dem nahezu 90 % der 10.790 Einwohner leben, und einen gewerblich-industriellen Bereich im Süden mit dem in Entwicklung befindlichen Gewerbepark Hibernia.



An der Bielefelder Straße, zwischen Dorstener und Klosterstraße befindet sich das gewachsene Ortsteilzentrum von Holsterhausen mit 22 Betrieben und einer Verkaufsfläche von etwa gut 2.000 m². Zwei große Betriebe, ein Discounter auf der Westseite der Dorstener Straße und ein Supermarkt im Osten bilden die Pole zwischen denen sich kleinteiliger Geschäftsbesatz zu einem kompletten Ortsteilzentrum ergänzt. Seit der Einzelhandelsuntersuchung 1995 hat sich der Verkaufsflächenumfang etwa halbiert. Standorte an der Herforder Straße in nordwestlicher Verlängerung des zentralen Versorgungsbereichs haben sich als ungeeignet erwiesen und keine Stabilisierung des Zentrums bewirken können.

Die dort einmal ansässigen Discounter haben sich inzwischen an die Peripherie der Wohnsiedlungsbereiche, die Dorstener Straße im Westen und die Holsterhauser Straße im Süden verlagert. An diesen Verkehrslagen besteht weiterer Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsdruck. Lediglich einer dieser Standorte, im Kreuzungsbereich Dorstener Straße/Bielefelder Straße, weist eine funktionale Zugehörigkeit zum Versorgungszentrum auf, ist jedoch leider durch einen leistungsschwachen Betrieb besetzt.
Insgesamt ist durch das Versorgungszentrum immer noch eine gute Nahversorgung für ca. 7.000 Einwohner im Ortsteil bzw. den angrenzenden Statistischen Bezirken Wanne-Süd und Gartenstadt gegeben. Im Osten des Ortsteils liegt ein Siedlungsbereich mit ca. 1.500 Einwohnern außerhalb des Einzugsbereichs

Entlang der alten Dorstener Straße erstreckt sich bandförmig ein Wohnsiedlungsbereich mit ca. 1.400 Einwohnern. Dieser liegt überwiegend im Einzugsbereich des Supermarktes an der Holsterhauser Straße im Bezirk Gartenstadt, aber auch in geringer Entfernung zum Einkaufszentrum Hannibal. Damit kann dieser Bereich als zufriedenstellend nahversorgt angesehen werden.

Fazit

Die Zunahme der Ladenstandorte an den peripheren Verkehrslagen des Ortsteils Holsterhausen ist mit einer deutlichen Erosion des zentralen Versorgungsbereichs einhergegangen, erkennbar an Leerständen und Nutzungsänderungen. Aufgrund des bereits erreichten Übergewichts der dezentralen Lagen muss jede weitere Einzelhandelsentwicklung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs strikt unterbunden werden.

Stadtbezirk Sodingen

Im Stadtbezirk Sodingen leben insgesamt 36.791 Menschen (31.12.04), die sich annähernd gleichmäßig auf die drei Ortsteil Sodingen, Horsthausen und Börnig/Holthausen verteilen.

1995 befanden sich im Stadtbezirk 175 Betriebe des Einzelhandels, die auf 16.965 m² Verkaufsfläche einen Umsatz von 131 Mio. DM erwirtschafteten. Dies waren 8 – 13 % der gesamtstädtischen Werte was bei einem Bevölkerungsanteil von 22 % den Stadtbezirk Sodingen als schwächsten Einzelhandelsstandort der Stadt ausweist, trotz der relativ geringen Entfernung zum Hauptzentrum Herne-Mitte aber mit dem Schwerpunkt im Ortsteil Sodingen.
Die geringe Einzelhandelsbedeutung spiegelte sich in einer Kaufkraftbindungsquote von nur 37,3 % wieder. Auch die Bindungsquote von 55 % für den Lebensmittelbereich ist sehr niedrig. Umsätze mit Kunden von außerhalb des Stadtbezirks spielen eine geringe Rolle.

Die wichtigsten Einzelhandelsstandorte in Sodingen sind
- das Ortsteilzentrum Sodingen und
- das Nahversorgungszentrum Holthausen

Daneben finden sich kleine Nahversorgungszentren in Horsthausen, Elpeshof und Constantin sowie einige Solitärstandorte von Lebensmittel-Discountern.

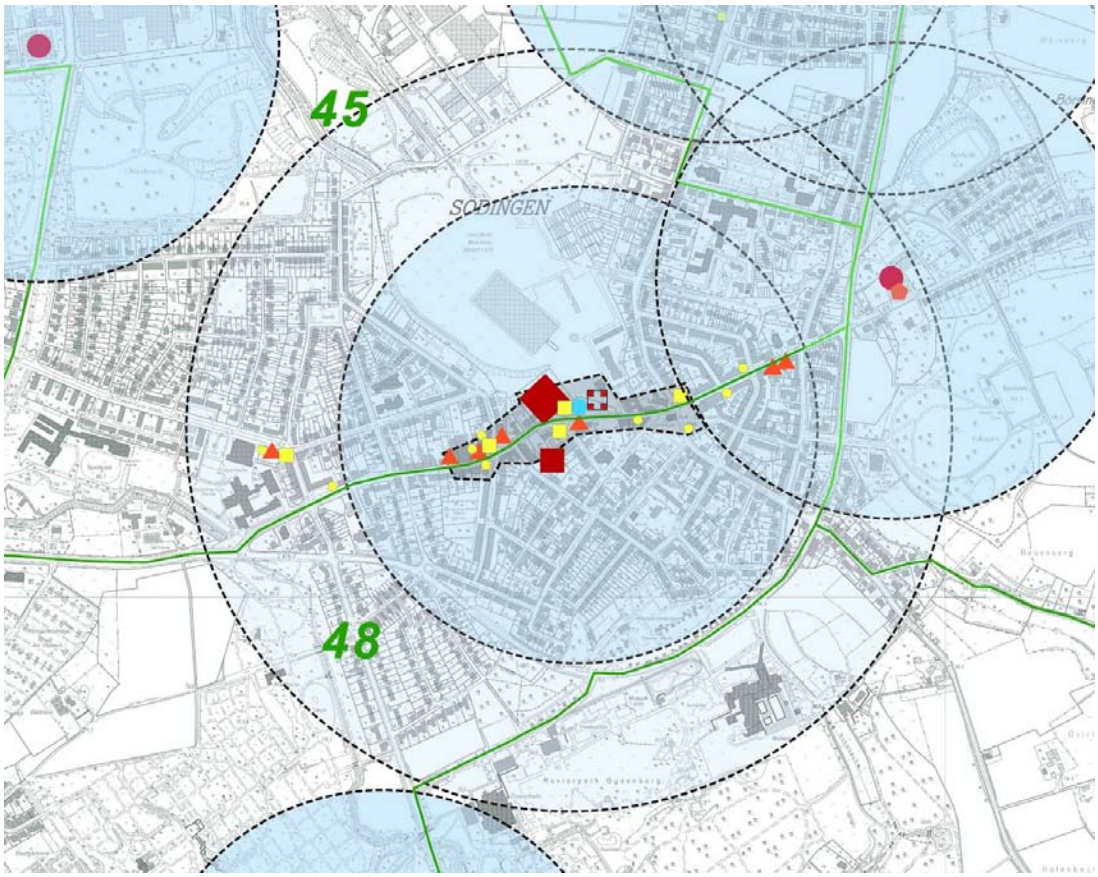
Das Einzelhandelsangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird weniger als in den anderen Stadtbezirken durch Großbetriebe geprägt. Die beiden größten (Edeka mit 1.750 m² und Rewe mit 950 m²) befinden sich in geringer Entfernung voneinander mitten im Ortsteilzentrum Sodingen.

Ortsteil Sodingen

Der Ortsteil Sodingen setzt sich aus den Statistischen Bezirken Sodingen-Kern (45), Sodingen-Süd (48) und Constantin (49) zusammen mit einer Einwohnerzahl von insgesamt 12.222. In Sodingen-Kern und -Süd umschließt ein kompakter zusammenhängender Siedlungskörper das Gelände der Akademie Mont-Cenis, den Ortsteilmittelpunkt. Nördlich der Wohnquartiere befinden sich der Grüngürtel Stadtgarten-Uhlenbruch und die Gewerbebereiche Trimbuschhof und Gewerkenstraße. Im Süden schließen sich Hauptfriedhof und Gysenberger Wald an. Noch südlich dieses Grüngürtels liegt dann in isolierter Lage die Siedlung Constantin mit etwa 2.000 Einwohnern.

Eindeutiges Zentrum und mit Abstand wichtigster Einzelhandelsstandort des Ortsteils ist der mittlere Abschnitt der Mont-Cenis-Straße etwa zwischen Liebigstraße und Kurt-Edelhagen-Platz. An zentraler Stelle liegen die Magnetbetriebe des Standorts. Ein im Frühjahr 2005 fertiggestelltes, der Akademie Mont-Cenis vorgelagertes Wohngeschäftshaus beherbergt neben einem Verbrauchermarkt mit 1.750 m² Verkaufsfläche eine Sparkassenfiliale, einen Drogeriediscounter, eine Apotheke und eine Postfiliale. Genau gegenüber liegt ein Supermarkt mit 950 m² Verkaufsfläche. Das Nahversorgungsangebot wird durch zahlreiche kleine Betriebe und den vor kurzem vom Kurt-Edelhagen-Platz auf den Akademievorplatz verlegten zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt ergänzt. Mit insgesamt ca. 4.000 m² Verkaufsfläche ist eine gute Ausstattung des Ortsteilzentrums gegeben. Ein Lebensmittel-Discounter befindet sich fast 800m außerhalb des Versorgungszentrums an der Mont-Cenis-Straße östlich der Sodinger Straße, ein weiterer im Gewerbegebiet Trimbuschhof am Rande des Ortsteils Herne-Mitte.

Weit überwiegend liegen die Wohnquartiere der Ortsteile Sodingen-Kern und –Süd zumindest im 800m-Einzugsbereich des Ortsteilzentrums, überwiegend sogar im 500m-Radius, so dass ca. 8.000 Einwohner gut versorgt werden.

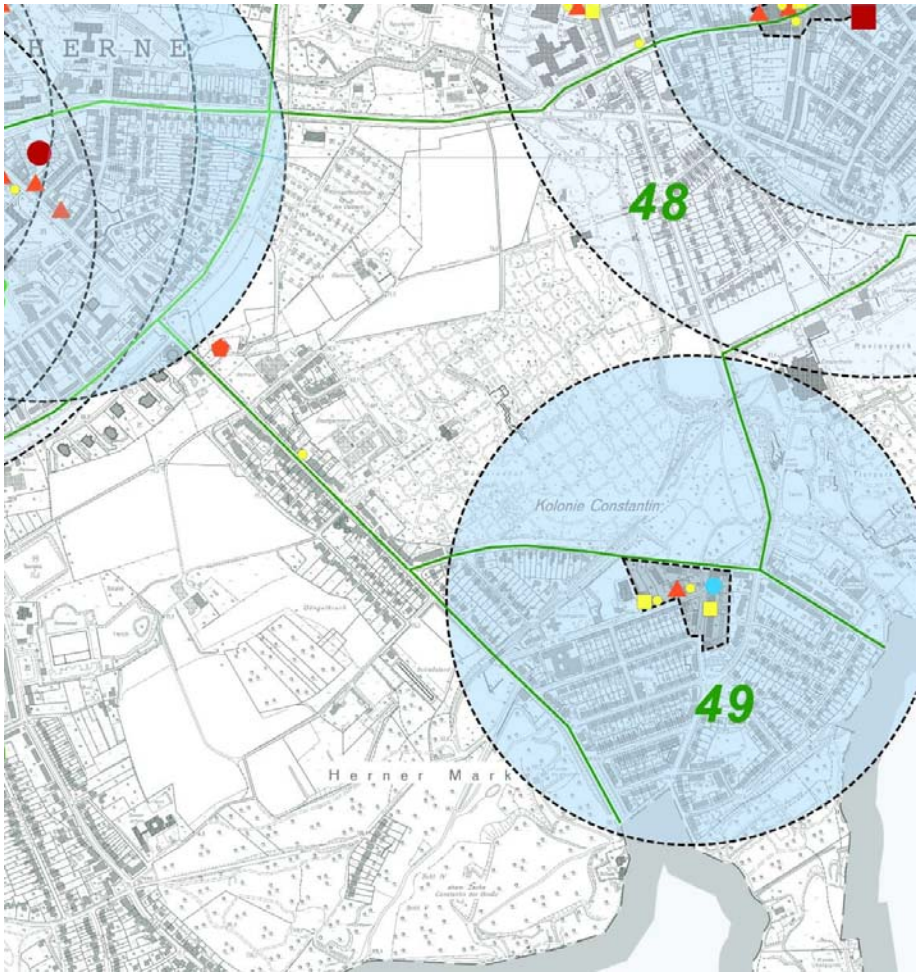


Einzelhandelsuntersuchungen in den Jahren 1995 und 2000 hatten im Versorgungszentrum Sodingen einen Verkaufsflächenrückgang von ca. 17 % verbunden mit einem 10%igen Umsatzrückgang festgestellt. Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel war davon nur in geringem Maße, der Bereich Gesundheit/Körperpflege überdurchschnittlich betroffen.[32] Mit den Geschäftsflächenausweitungen im Bereich der Akademie dürfte die rückläufige Tendenz der Geschäftslage gestoppt und die bereits eingeleitete Konzentration auf den Bereich zwischen Platz am Denkmal und Kurt-Edelhagen-Platz verstärkt werden.

Außerhalb des Versorgungsraums liegt lediglich der westliche Bereich der Siedlung zwischen Uhlenbruch und Mont-Cenis-Straße mit knapp 1.000 Einwohnern. (s. dazu die Überlegungen im Kapitel Herne-Mitte).

[32] GMA, Fortschreibung, S. 22

Die Kolonie Constantin im gleichnamigen Statistischen Bezirk liegt in stadträumlich weitgehend isolierter Lage etwa gleich weit von den Zentren Herne-Mitte, Sodingen und Bochum-Hiltrop entfernt. Lediglich im Nordwesten entlang der Wiescherstraße und im Osten entlang der Hiltroper Landwehr in Bochum setzen sich die Siedlungsstrukturen bandförmig fort.



Ein kleines Nahversorgungszentrum findet sich im Bereich Mülhauser Straße/Kronenstraße. Sechs kleine Anbieter nahversorgungsrelevanter Güter und Dienstleistungen, darunter eine Sparkassenfiliale, sowie weitere Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie bilden hier eine nur sehr unvollständige Grundversorgung. Punktuell wird diese durch einen mobilen Lebensmittelhändler ergänzt. Komplette Angebote in den nächstgelegenen Geschäftslagen liegen alle um die 1,5 km entfernt, so dass diese keine Nahversorgungsfunktion für Constantin erfüllen. Zwar sind alle diese Zentren umsteigefrei per Bus zu erreichen, jedoch lediglich im 30-Minuten-Takt.

Eine durchgreifende Verbesserung der Nahversorgung könnte realistischerweise nur durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Marktes an der Verkehrslage Wiescherstraße erreicht werden. Ein solcher Laden hätte in seinem Einzugsbereich maximal 3.000 Einwohner aus Constantin und dem

Bereich Wiescherstraße, so dass die Fernwirkung die Nahversorgungsfunktion deutlich übersteigen würde. Als Folge einer solchen Ansiedlung wäre auch mit der Aufgabe der kleinen Betriebe im jetzigen Versorgungszentrum zu rechnen. Überdies müssten ca. 0,5 ha des heutigen Landschaftsschutzgebiet in Anspruch genommen werden.

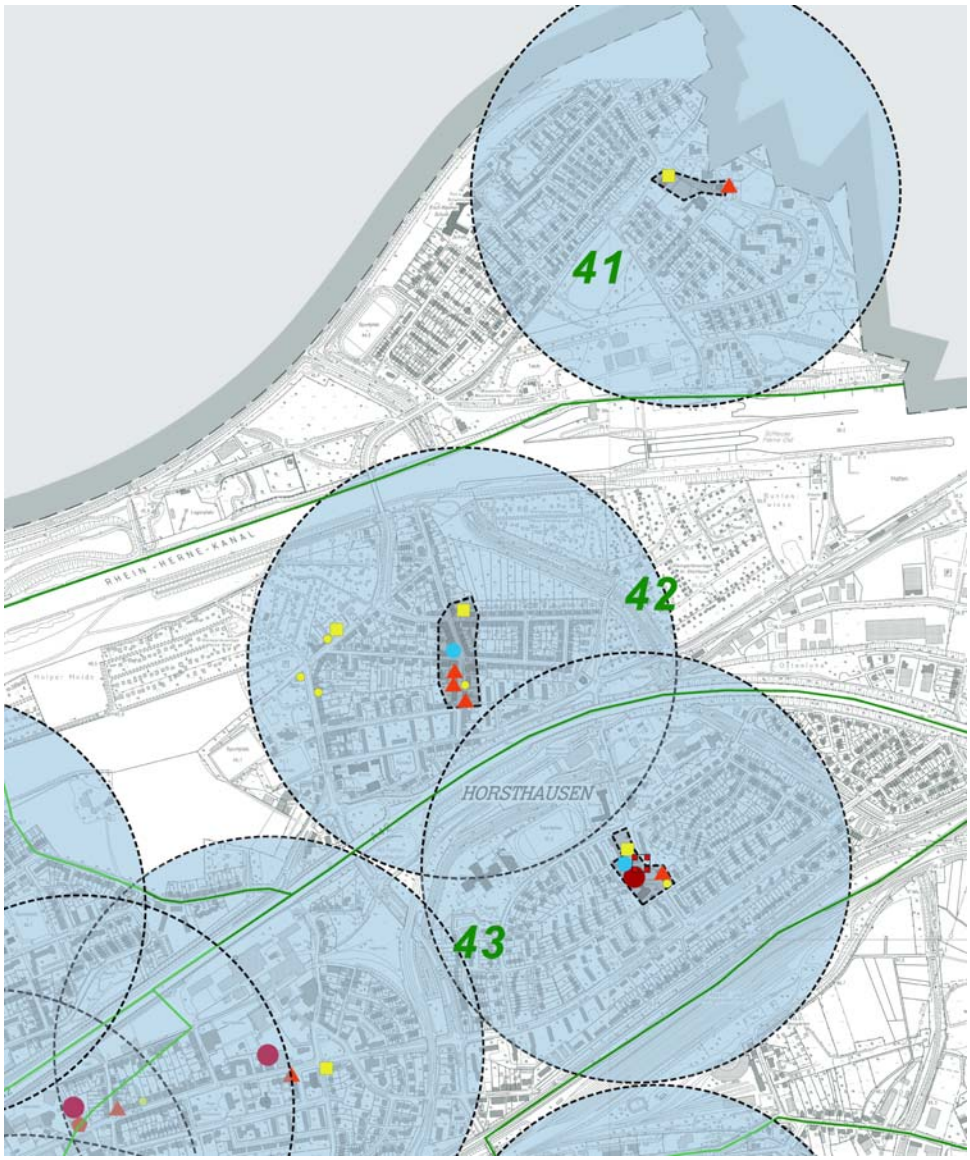
Fazit

Nach der Neuordnung des Akademieumfeldes ist eine sehr gute Ausstattung des Ortsteilzentrums Sodingen gegeben. Die Konzentration des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots auf den Bereich zwischen dem Platz am Denkmal im Westen und dem Kurt-Edelhagen-Platz ist als stabilisierender Faktor anzusehen. Ansiedlungen außerhalb dieses Bereichs sind daher zu unterbinden.
Die Ausweitung der Geschäftsfläche im Zentrum ist nicht erforderlich. Bei Wegfall von Verkaufsfläche wäre die Komplettierung des Angebots im Ortsteilzentrum durch einen Discounter sinnvoll, zumal dadurch die Peripherie ein wenig vom Ansiedlungsdruck entlastet würde.

Mit Rücksicht auf das vorhandene – wenn auch unvollständige - Angebot und wegen des sonst entstehenden Bedeutungsüberschusses wird keine Neuansiedlung eines Supermarktes oder Discounters in Constantin angestrebt. Angebotsverbesserungen im kleinteiligen Maßstab sind auf den Bereich des Nahversorgungszentrums zu beschränken. Es sollte geprüft werden, ob zu einem der umliegenden Zentren eine kürzere Taktung im Busverkehr realisiert werden kann.

Ortsteil Horsthausen

Der Ortsteil Horsthausen besteht aus den Statistischen Bezirken Pantringshof (41), Horsthausen (42) und Elpeshof (43) mit insgesamt 11.526 Einwohnern. Die drei Bezirke sind durch den Rhein-Herne-Kanal und die A 42 jeweils deutlich voneinander getrennt. Elpeshof wird durch die Horsthauser Straße und eine ehemalige Güterbahntrasse noch einmal in zwei unterschiedliche Siedlungsbereiche geteilt.



Das Einzelhandelsangebot im Ortsteil ist gering und durch kleine Geschäftseinheiten geprägt. Einziger leistungsstarker Anbieter ist ein Discountmarkt an der Roonstraße.

Im Statistischen Bezirk Pantringshof bilden ein kleiner, vom Sortiment auf die Bedürfnisse der türkischstämmigen Bevölkerung ausgerichteter Supermarkt (ca. 150 m²) und eine Sparkassenfiliale, die allerdings Ende 2007 geschlossen werden wird, zusammen mit einer Videothek und drei Gastronomiebetrieben am Emsring die letz-

ten Rudimente eines ehemaligen Versorgungszentrums für insgesamt 2.741 Einwohner. Etwa 1 km entfernt befinden sich leistungsfähigere Angebote an der Marienstraße im benachbarten Recklinghäuser Ortsteil König Ludwig: ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter.
Durch das Angebot im Bereich Emsring ist keine ausreichende Grundversorgung gegeben. Der Siedlungsbereich westlich der Pöppinghauser Straße liegt teilweise im fußläufigen Einzugsbereich der Lebensmittelmärkte in Recklinghausen. Die den Siedlungsbereich im Norden begrenzende Emscher kann derzeit nur über die Paul-Gerhardt-Straße überquert werden.

Sowohl in Horsthausen als auch in Elpeshof befinden sich dagegen noch kleine Versorgungszentren.

Im Bereich Scharnhorststraße/Lützowstraße befindet sich ein Versorgungszentrum, dessen größtes Ladenlokal (300 m²) seit Aufgabe des dortigen Supermarktes seit längerem leer steht. Durch einen weiteren kleinen – türkischen - Lebensmittelmarkt, einen Bäcker, Metzger, Drogeriemarkt und Apotheke ist jedoch immer noch ein annähernd komplettes Angebot, allerdings auf sehr niedrigem Niveau gegeben.
Eine zweite Geschäftslage findet sich an der verkehrsreichen, das Quartier im Westen begrenzenden Horsthauser Straße, u.a. mit einer Tankstelle, einer Sparkassenfiliale und einer Postagentur. Diese „Zweipoligkeit“ verhindert die Bündelung der geringen Potentiale des Ortsteils leider. Einen neuen Nutzer für das o.g. aufgegebene Ladenlokal zu finden, erscheint aufgrund der rein auf das Quartier bezogenen Lage daher sehr schwierig. In Hinblick auf den Ausländeranteil von 20 % dürfte am ehesten noch ein türkischer Händler in Frage kommen.

Das Versorgungszentrum Elpeshof befindet sich in idealtypisch zentraler Lage im östlichen Wohnquartier und versorgt dort über 3.000 Einwohner. Den Mittelpunkt bildet der Marktplatz, der einmal wöchentlich ca. 15 Händler zusammenführt und in der übrigen Zeit ein hervorragendes Parkplatzangebot darstellt. Um diesen Platz herum finden sich auf engstem Raum ein Lebensmitteldiscounter (400 m²), ein Drogeriemarkt, eine Sparkassenfiliale sowie ein Geschäftshaus mit kleinteiligem Ladenbesatz. Der Lebensmitteldiscounter denkt schon seit langem über Alternativstandorte nach. Die Flächensituation lässt eine Umstrukturierung und maßvolle Erweiterung der Geschäftslage möglich erscheinen.

Das westliche liegende Wohnquartier um die Luisenstraße weist kein Nahversorgungszentrum auf. Eine Grundversorgung wird durch einzelne Betriebe an der Roonstraße (Discounter, Apotheke, Bäcker) angeboten. In dieser zentralen Lage des Quartiers wären Angebotsergänzungen durchaus wünschenswert. In Hinblick auf die

nur etwa 2.200 zu versorgenden Einwohner, für die zudem zum großen Teil auch eine fußläufige Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes Toom gegeben ist, sollten nur kleinteilige Ergänzungen erfolgen.

Fazit

Das Nahversorgungszentrum Elpeshof soll maßvoll weiterentwickelt werden, da es nicht nur das Quartier selbst versorgt, sondern auch zur Nahversorgung im benachbarten Statistischen Bezirk Horsthausen beiträgt. Bei der Nutzung der vorhandenen Flächenreserven sollte vorrangig danach gestrebt werden, dass die ansässigen Betriebe Gelegenheit zur Erweiterung und logistischen Verbesserung erhalten.

Über diese auch für den Statistischen Bezirk Horsthausen positive Maßnahme hinaus erscheint dort selbst keine Entwicklung möglich und sinnvoll. Das vorhandene Nahversorgungszentrum an der Scharnhorst-/Lützowstraße ist nicht entwicklungsfähig, sollte aber wegen seiner zentralen Lage durch Verzicht auf Ansiedlungen an anderer Stelle so lange wie möglich erhalten werden. Im Vordergrund müssen Bemühungen um die Wiedernutzung vorhandener Geschäftslokale stehen, bevor diese durch Umwidmung vermutlich unwiderruflich wegfallen. Überlegungen, die Geschäftslage an der Horsthauser Straße zu entwickeln, sollten erst angestellt werden, wenn dies misslingt.

Vor dem Hintergrund der insgesamt schlechten Einzelhandelsausstattung im Ortsteil Horsthausen wird für den Bereich der Geschäftslage am Emsring die Revitalisierung des Nahversorgungszentrums durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 700 m² Verkaufsfläche angestrebt mit dem Ziel, das mittelfristige Verschwinden auch der letzten Angebote dort zu verhindern. Flächenpotentiale sind im Bereich hinter der Sparkassenfiliale vorhanden. Mit Rücksicht auf die Nahversorgungsangebote in Horsthausen und in König Ludwig soll aber keine darüber hinausgehende Flächenexpansion erfolgen. Es besteht Übereinstimmung mit der Stadt Recklinghausen, dass von den angestrebten Entwicklungen keine nachteiligen Auswirkungen für die dortige Nahversorgung zu erwarten sind.
Längerfristig sollte im Zuge der Emscherrenaturierung durch zumindest eine zusätzliche Fußwegeverbindung die Verbindung zwischen den Siedlungsbereichen Pantringshof und König Ludwig und die Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote verbessert werden.

Ortsteil Börnig/Holthausen

Zum Ortsteil Börnig/Holthausen gehören die Statistischen Bezirke Börnig (44), Holthausen (46) und Gysenberg (47) mit zusammen 13.043 Einwohnern. Die als Gartenstadt angelegte ehemalige Zechensiedlung Teutoburgia wurde zwischen 1987 und 1997 komplett saniert und zählt heute (wieder) zu den schönsten Arbeitersiedlungen des Ruhrgebiets.

Die größte Geschäftslage des Ortsteils erstreckt sich in zentraler Lage von Holthausen entlang der verkehrsreichen Castroper Straße, etwa im Bereich zwischen Baarestraße und Börsinghauser Straße und bildet das Versorgungszentrum für ca. 5.000 Einwohner. Das Wohnquartier nördlich der Schadeburgstraße mit ca. 2.000 Einwohnern befindet sich im weiteren Einzugsbereich sowohl des Versorgungszentrums als auch der Einzelhandelsstandorte in Börnig (s.u.)

Im Rahmen einer Neubebauung Am Knie wurde auf der Nordseite der Castroper Straße ein leistungsfähiger Supermarkt mit etwa 1.000 m² Verkaufsfläche angesiedelt, der eine langfristige Stabilisierung des Versorgungszentrums gewährleisten soll. Zunächst hatten allerdings einige leistungsschwache Geschäfte am Standort aufgegeben. Zwar stehen immer noch einige

Ladenlokale leer, zwei größere haben jedoch zuletzt wieder neue Nutzer gefunden. Die Verkaufsfläche des Zentrums mit 13 Einzelhandelsgeschäften beträgt insgesamt ca. 2.000 m², etwa wie vor der Ansiedlung des Supermarktes.
Etwa 1 km westlich haben sich in Börnig, ebenfalls an der Castroper Straße, zwei Einzelhandelsstandorte entwickelt, die im Einzugsbereich ca. 4.000 Einwohner versorgen. Lediglich 300 m auseinander ist hier eine Discount-Kette mit zwei ihrer Filialen vertreten, Folge einer Unternehmensübernahme vor einigen Jahren. Der Standort im Kreuzungsbereich Kirchstraße, mit einem Drogeriemarkt und einem China-Imbiss im gleichen Objekt, dürfte mittelfristig zur Disposition stehen. Der ältere Standort im Kreuzungsbereich Sodinger Straße weist eine größere Verkaufsfläche und ein besseres Stellplatzangebot auf.

Im Statistischen Bezirk Holthausen befinden sich an der Mont-Cenis-Straße zwei getrennte Siedlungsbereiche mit zusammen etwa 1.000 Einwohnern, die nicht im Einzugsbereich der umliegenden Versorgungszentren liegen.
Während das Wohnquartier zwischen Beimbergstraße und Friedhofstraße gar keinen Geschäftsbesatz aufweist, erfährt das isoliert im Gysenberger Grünbereich liegende Dorf Holthausen durch einen kleinen Lebensmittelmarkt zumindest eine minimale Versorgung.

Die 860 Einwohner des Statistischen Bezirks Gysenberg verteilen sich auf mehrere Siedlungsbereiche, die räumlich entweder den benachbarten Siedlungsbereichen Sodingen-Mitte und Constantin und damit auch deren Versorgungszentren zugeordnet sind oder kleine bis kleinste Siedlungssplitter bilden, die keiner stationären Nahversorgung zugänglich sind.

Zu erwähnen ist noch ein nicht-integrierter Einzelhandelsstandort auf dem ehemaligen Zechengelände Mont-Cenis II/IV mit einem Discount- und einem Getränkemarkt.

Fazit

Die weitere Einzelhandelsentwicklung in Holthausen soll auf das integrierte Nahversorgungszentrum beschränkt bleiben. Die recht ausgedehnte Geschäftslage bietet eine Vielzahl kleiner bis mittelgroßer Ladenlokale, die für ergänzende Angebote zur Verfügung stehen. Darüber hinausgehende Angebotsausweitungen sind nicht erforderlich. Vielmehr wäre eine stärkere Konzentration der nahversorgungsrelevanten Angebote und Dienstleistungen um den Standort des Supermarktes herum wünschenswert.

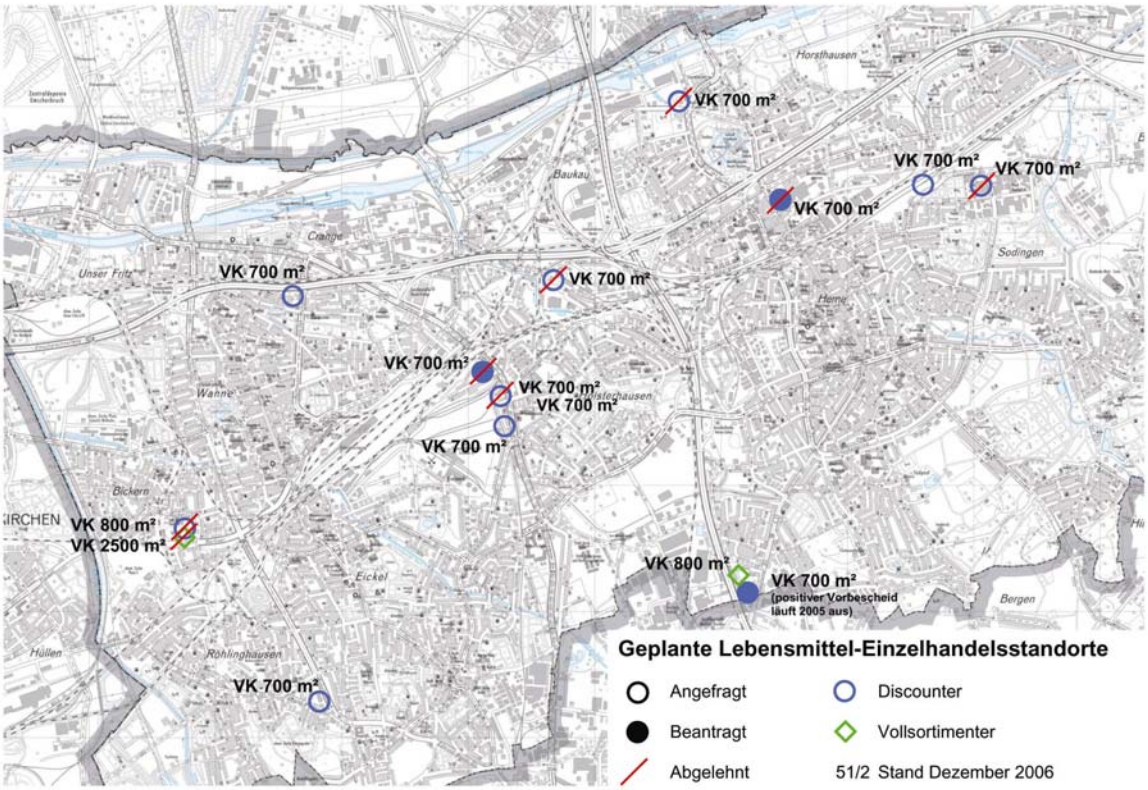
Im kompakt besiedelten Börnig wird längerfristig nur ein Einzelhandelsstandort erhalten bleiben, wobei die Ansiedlung ergänzender kleinteiliger Angebote durchaus wünschenswert wäre. Der westliche Standort im Kreuzungsbereich mit der Ringstraße läge etwas zentraler, hat aber die schlechteren betrieblichen Voraussetzungen. Aktuell weisen beide Standorte keine Ergänzungspotentiale auf.

Außerhalb dieser Standorte sollen im Ortsteil Börnig/Holthausen kein weiteres Einzelhandelsangebot zugelassen werden, welches über die Tragfähigkeit der unversorgten Siedlungsbereiche hinausgeht.

Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass selbst in einer so dicht besiedelten Stadt wie Herne einige Stadtquartiere keine zufriedenstellende oder gar gute Nahversorgung mehr aufweisen. Die dichte Besiedlung und die enge räumlich-funktionale Verflechtung sind aber gleichzeitig auch Grund, nicht für alle diese Quartiere neue Einzelhandelsstandorte zu etablieren. Grundsätzlich rechtfertigt ein zu geringer Geschäftsbesatz keine ungeeigneten Standorte.
Wettbewerbsgerechte Betriebe benötigen, wie bereits dargestellt, je nach Vertriebskonzept mindestens 700 oder gar mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche. Ihre Ansiedlung in Stadtquartieren mit nicht ausreichender Mantelbevölkerung schafft dort einen Bedeutungsüberschuss, der sich nachteilig auf benachbarte Zentren auswirken kann.
Es gibt aber auch Versorgungszentren, die zwar nicht als entwicklungsfähig anzusehen sind, die jedoch aufgrund ihrer zentralen Lage möglichst lange aufrecht erhalten werden sollen. Denn auch die Agglomeration weniger leistungsfähiger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ist für die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürger von großer Bedeutung, weil sie die Anzahl der zurückzulegenden Wege verkleinert. Dort kann die Etablierung eines zusätzlichen Angebotes an einem neuen Standort einer Zentrenbildung entgegenwirken bzw. zu einem Verlust der bisherigen Geschäftslage führen.

Die folgende Momentaufnahme macht deutlich, dass im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels nach wie vor ein erheblicher Ansiedlungsdruck herrscht. Bekannt ist ein Volumen von etwa 12.000 m² Verkaufsfläche, überwiegend aus dem Discount-Bereich.



Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Falle der Realisierung dieser Überlegungen zum Teil Märkte an anderer Stelle geschlossen würden, so dass die Ansiedlungswünsche nicht in vollem Umfang als Flächenzuwachs wirksam werden. Andererseits darf man gedanklich noch Mitbewerber hinzurechnen, von denen bisher keine konkreten Absichten bekannt sind, die jedoch durch die Expansion der Marktführer zunehmend unter Handlungsdruck geraten.

Das Nahversorgungskonzept für Herne soll nicht dazu dienen, die Modernisierung und Leistungssteigerung des Lebensmitteleinzelhandels zu verhindern. Schließlich sollen die Herner Bürger zeitgemäße Angebote gerade in diesem Segment nicht außerhalb der Stadtgrenzen suchen müssen.
Aber die gewachsenen Versorgungszentren stellen ebenfalls wichtige Qualitäten dar, die zwar nicht vor Wettbewerb, aber vor schädlichen Auswirkungen überdimensionierter Ansiedlungen bzw. eines Übermaßes dezentraler Standorte geschützt werden müssen. Das bedeutet, weitere Ansiedlungen, auch von Discountern, nicht grundsätzlich zu verhindern, sondern zu kanalisieren, an geeigneten Stellen zuzulassen und zu fördern. Dies scheint erfolgsversprechender als eine Strategie der grundsätzlichen Verhinderung, welche dazu führen würde, dass die Ansiedlungen schließlich dort erfolgen, wo sie versagt. Dieses Handlungskonzept muss, will es realistisch sein, dem potentiellen Ansiedlungsvolumen in der Größenordnung zumindest annähernd gerecht werden.

Übersicht über die vorgeschlagenen Maßnahmen

Stadtbezirk Wanne

- Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Zentrum Wanne-Mitte
- Abwehr weiterer Ansiedlungen und Erweiterungen außerhalb der Versorgungszentren

Stadtbezirk Eickel

- Ansiedlung mind. eines Supermarktes oder Discounters im Zentrum Eickel
- Ansiedlung eines Discounters im Zentrum Röhlinghausen
- Ansiedlung eines Supermarktes/Discounters in Wanne-Süd
- Abwehr von Ansiedlungen und Erweiterungen außerhalb der Versorgungszentren

Stadtbezirk Herne-Mitte

- Ansiedlung eines Super-/Verbrauchermarkts im Bereich des Hauptzentrums (durch Ansiedlung eines Discounters im Dezember 2006 realisiert)
- Ansiedlung eines Supermarkts in Feldkamp
- Ansiedlung zweier Discounter in Holsterhausen
- Abwehr weiterer Ansiedlungen und von Erweiterungen in Holsterhausen außerhalb des Versorgungszentrums
- Abwehr von Ansiedlungen in nicht-integrierter Lage in Herne-Zentrum
- Vermeiden einer Zentrumsbildung im Bereich der Südstraße

Stadtbezirk Sodingen

- Ansiedlung eines Discounters in Sodingen-Mitte
- Ansiedlung eines Discounters in Pantringshof
- Abwehr von Ansiedlungen und Erweiterungen außerhalb der Versorgungszentren

Gesamtvolumen der vorgeschlagenen Ansiedlungen

• Discounter:	5 – 8	VK	ca. 3.500	– 6.500 m²
• Supermärkte:	1 – 4	VK	ca. 1.000	– 4.000 m²
• Verbrauchermärkte:	1 – 2	VK	ca. 3.500	– 5.000 m²
• Ansiedlungsvolumen:	10	VK	ca. 10.000	– 12.000 m²

Hinweis: Wegen der in den Ansiedlungsvorschlägen enthaltenen Spannbreiten ist keine Aufsummierung der Zahlen möglich.

Weiteres Vorgehen

Mit dem Nahversorgungskonzept werden drei grundsätzliche Zielsetzungen verfolgt.

- Erfassung des Bestands und Identifizierung der Versorgungszentren
- Formulierung von Zielen für alle Stadtquartiere
- Grundlage für die Anwendung des § 34 (3) BauGB

Eine direkte Rechtswirkung entfaltet das Nahversorgungskonzept nicht. Seine Steuerungswirkung ist abhängig von der konsequenten Umsetzung. Ausnahmen und Abweichungen vertragen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte so schlecht wie kein anderer Planungsbereich. Unerwünschte „Fernwirkungen“ größerer Einzelhandelsbetriebe, aber auch ihre mögliche unmittelbare bauplanungsrechtliche Vorbildwirkung im unbeplanten Innenbereich sind kaum wieder rückgängig zu machen.

Die Formulierung wünschenswerter Ansiedlungsstandorte ist ein planerischer Schritt mit großer Steuerungswirkung. Im Handel sind nun die Partner zu suchen, die eine möglichst gute Umsetzung der formulierten Ziele erwarten lassen.
Die Abwehr ungeeigneter Standorte ist die unerlässliche Ergänzung einer Angebotsstrategie. Das Nahversorgungskonzept stellt die wesentliche Beurteilungsgrundlage zur Überprüfung der Standorteignung und zur Anwendung des § 34 (3) BauGB im unbeplanten Innenbereich dar.
Selbst bei einer erfolgreichen Anwendung dieses neuen Rechtsinstruments wird man jedoch auf Steuerung durch Bauleitplanung nicht verzichten können, sowohl bei Ansiedlung als auch bei Abwehr von Vorhaben.

Bei konsequenter Umsetzung bietet das Nahversorgungskonzept die Chance, die Herrschaft über die Standorte zu erlangen. Diese wiederum eröffnet verbesserte Möglichkeiten, auch auf die bauliche Ausgestaltung von Vorhaben einwirken zu können und damit sowohl die Integration von Vorhaben in die vorhandenen Geschäftslagen aber auch ihr Einfügen in das Ortsbild positiv beeinflussen zu können.

Ein gesamtstädtisches Konzept kann naturgemäß nicht alle möglichen Entwicklungen vorhersehen und abschätzen. Um die Übereinstimmung bzw. Vereinbarkeit einzelner Vorhaben mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten, sollen diese künftig in einem verwaltungsinternen Konsultationskreis unter Federführung des Fachbereichs Stadtplanung mit Beteiligung der Fachbereiche Stadtentwicklung und Bauordnung abgestimmt und ggfs. erörtert werden. Bei Bedarf werden weitere sachverständige Stellen (z.B. WFG Herne, Industrie- und Handelskammer) hinzugezogen.

Die anhaltende Dynamik des Einzelhandelssektors lässt erwarten, dass auch das Nahversorgungskonzept in verhältnismäßig kurzen Zeitabständen einer Überprüfung und Überarbeitung bedarf. Durch die laufende Raumbeobachtung im Konsultationskreis ist die Voraussetzung geschaffen, ein solches Erfordernis frühzeitig zu erkennen.

ANHANG: Entwicklung eines Modells zur Abschätzung der Zentrenverträglichkeit bestimmter Einzelhandelsvorhaben

Im Kapitel **Ziele und Grundsätze für die Nahversorgung** ist ein Modell für eine Erstbewertung bestimmter Einzelhandelsvorhaben dargestellt worden, welches im Folgenden hinsichtlich der zugrundeliegenden Annahmen näher erläutert wird.

- **Anwendungsbereich**

Zunächst einmal ist auf den begrenzten Anwendungsbereich hinzuweisen.

Das Modell wurde für die z. Zt. häufigste Fallkonstellation entwickelt, die Expansion der Lebensmitteldiscounter an dezentralen, autoorientierten Standorten und ihr Verhältnis zu den gewachsenen Versorgungszentren. Betrachtet wird auf der einen Seite ein Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit (700/800 m² Verkaufsfläche) und einem Sortimentsschwerpunkt mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, auf der anderen Seite die nachrangigen Versorgungszentren (Nebenzentren), deren Funktionsfähigkeit in Herne hauptsächlich auf dem Angebot an Waren und Gütern des kurzfristigen Bedarfs basiert. Die entsprechenden Betriebe sind unentbehrliche Frequenzbringer für alle übrigen Geschäfte ohne große eigene Ausstrahlungskraft.

Zur Beurteilung von Auswirkungen auf das Hauptzentrum Herne-Mitte kann das Modell nicht angewendet werden, weil sich dessen Funktion überwiegend auf die Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs stützt. Es ist ebenfalls nicht geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben weit jenseits der Grenze zur Großflächigkeit mit ihren sehr weiträumigen Einzugsbereichen abzuschätzen.

Die o.g. Fallkonstellation erscheint ausreichend homogen, um mit pauschalen Grundannahmen zu arbeiten.

- **Einzugsbereiche**

Der Umsatz eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit (700 / 800 qm VKF) stammt an einem autoorientierten Standort typischerweise aus einem 1,5 km-Einzugsbereich. Der Einzugsbereich eines (Nah)-Versorgungszentrums umfasst im Wesentlichen den fußläufigen Bereich (max. 800 m-Radius).

Die Abschätzung tatsächlicher Einzugsbereiche im Einzelhandel ist methodisch und empirisch schwierig. Einzugsgebiete sind keine geschlossenen Systeme. Sie hängen von zahlreichen Faktoren ab, wie Lage, Erreichbarkeit, bauliche und topographische Gegebenheiten im Umfeld (Barrieren), Wettbewerbssituation usw. Daher wird jeder Betrieb nicht nur einen ganz individuellen Einzugsbereich haben; dieser ist vielmehr auch Veränderungen im Zeitablauf unterworfen. Kundenbefragungen und -wohnorterhebungen aus gesamtstädtischen Gutachten sind selektiv und zumindest auf die Umsätze bezogen nicht repräsentativ. Betriebliche Erhebungen haben letzte-

ren Mangel sicher nicht, sind aber räumlich relativ unscharf (Postleitzahlenebene) und gehören zu den gut gehüteten Betriebsgeheimnissen.
Dennoch können die Einzugsbereiche von Discountern relativ gut abgeschätzt werden, da diese Betriebe auch häufig untersucht werden. Die Annahmen von Gutachtern basieren dementsprechend auf umfangreichen Erfahrungen, gehören allerdings auch zu den kritisierten potentiellen Stellschrauben. Für Ansiedlungsvorhaben von Discountern in Herne werden regelmäßig modifizierte 1.500m-Radien als Einzugsgebiete zugrundegelegt, denen zwischen 75 und 98 % der Umsätze zugeordnet wurden. Die Größenordnung wird bestätigt durch eine Betrachtung der Betreiber, die in Herne ein flächendeckendes Netz anstreben oder bereits besitzen. Bei 8 bis 11 Standorten lassen sich – keine Überschneidungen unterstellt – Einzugsbereiche zwischen ca. 5 und 6,5 km² und damit Radien von 1,3 bis 1,4 km errechnen.

Für die Einzugsbereiche zentraler Versorgungsbereiche sind nur normative Ansätze bekannt. Es dürfte bisher auch kaum praktische Erfordernisse gegeben haben, solche zu bestimmen. Kommunale Handlungsansätze in NRW stützen sich im Allgemeinen auf den Einzelhandelserlass NRW, wonach Nahversorgung i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten erreichbar sein soll. Nichtsdestotrotz variieren die Radien der Versorgungsbereiche zwischen 500 und 1.000 Metern. Die Annahme von 500 Metern entsprechend 10 Gehminuten eines älteren Menschen, dominieren. Die Bezirksregierung Köln[33] geht von einem Einzugsbereich mit einem Radius von 700 m aus. Die Annahme, die Umsätze eines Nebenzentrums stammten mehr oder weniger vollständig aus einem fußläufigen Einzugsbereich mit 800 m Radius ist aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Herne sicher als obere Grenze anzusehen. Sie liegt ungefähr im Mittel der aus anderen kommunalen Konzepten bekannten Spannbreite an Annahmen und nahe bei den Annahmen der Akteure in Köln.

- **Flächenproduktivitäten**

Die Flächenproduktivität (Umsatz je m² Verkaufsfläche) des Ansiedlungsvorhabens wird mit 6.000 €/qm Verkaufsfläche angenommen. Für die Herner Nebenzentren wird die durchschnittliche Flächenproduktivität aller Herner Einzelhandelsbetriebe, ca. 3.000 €/qm Verkaufsfläche zugrundegelegt.

Leistungszahlen für die einzelnen Discountbetreiber werden häufig ermittelt, wobei nicht alle Unternehmen Zahlen veröffentlichen und daher auch Schätzungen notwendig sind. Laut Euro Handelsinstitut EHI beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität von Discountbetrieben in Deutschland ca. 5.500 €/m², wobei die Leistungsfähigkeit der einzelnen Betreiber eine erhebliche Bandbreite, nämlich zwischen etwa 3.300 und 8.800 €/m², aufweist.[34]
In Verträglichkeitsgutachten werden bisher – soweit die Betreiber bekannt sind - regelmäßig deren durchschnittliche individuelle Leistungskennziffern zugrundegelegt. Dies wird aus vielerlei Gründen nicht für sachgerecht gehalten. Zum einen geht es bei der Genehmigung eines Vorhabens bauplanungsrechtlich um die Zulassung einer nach Art und Umfang bestimmten bzw. beschränkten Nutzung, welche an das Grundstück und nicht an einen bestimmten Nutzer gebunden ist. Die Entscheidung über die Erteilung einer Baugenehmigung von der individuellen Leistungsfähigkeit eines Betreibers abhängig zu machen, ist bereits deshalb problematisch, weil einmal

[33] Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung
[34] EHI, S. 233

bestehendes Bauplanungsrecht grundsätzlich maximal ausgeschöpft werden darf. Ein konkreter Nutzer muss, z.B. für die Bauvoranfrage eines Grundstücksentwicklers, zudem überhaupt nicht bekannt sein. Auch ist die Expansion nicht zuletzt darauf angelegt, die Leistungsfähigkeit zu steigern. Gerade bei den aktuell schwächeren Wettbewerbern ist davon auszugehen, dass diese zu den Marktführern aufzuschließen versuchen. Ihre unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit beruht schließlich nicht unwesentlich auf überkommenen Standorten und Betriebsgrößen.
Für einen heute neu zu errichtenden Discountmarkt ist die Annahme einer Flächenproduktivität von 6.000 € also gerechtfertigt und eher als zurückhaltend anzusehen.

Die Flächenproduktivität zentraler Versorgungsbereiche abzuschätzen, ist wegen ihrer Heterogenität ungleich schwieriger. Für die angestrebte Erstbewertung wird es für gerechtfertigt gehalten, hier die durchschnittlichen Leistungsziffern des Herner Einzelhandels zugrunde zulegen. Zwar fehlen in den gewachsenen Zentren meist die sehr großflächigen Betriebe mit unterdurchschnittlichen Flächenleistungen, doch sind auf der anderen Seite die Anbieter von kurzfristigen Bedarfsgütern hier vielfach verhältnismäßig leistungsschwach. Der durchschnittliche Umsatz/m² Verkaufsfläche betrug in Herne 1995 ca. 3.200 € und wurde damals für 2005 auf etwa 3.000 € prognostiziert[35]. Die dieser Prognose zugrundeliegenden Annahmen zum Wachstum der Verkaufsflächen und zur Stagnation des privaten Verbrauchs haben sich als realitätsnah herausgestellt. Da dieser Wert im Übrigen auch fast der durchschnittlichen betrieblichen Leistungsfähigkeit der leistungsschwächeren Discounter entspricht, wird er hier zugrundegelegt.

- **Schädlichkeitsvermutung**

Für eine Schädlichkeitsvermutung wird der in Einzelhandelsgutachten und Rechtsprechung verbreitete Schwellenwert einer 10-%igen Umsatzumlenkungsquote zugrunde gelegt, hier allerdings jeweils auf das gesamte Sortiment eines Vorhabens und das komplette Versorgungszentrum bezogen und nicht auf (vermeintliche) direkte Wettbewerber des neuen Vorhabens oder betroffene Warensortimente beschränkt.

Entgegen der heutigen Gutachtenpraxis erscheint diese gesamtheitliche Sichtweise gerechtfertigt, nicht nur weil § 34 (3) Baugesetzbuch auf die mögliche Schädigung zentraler Versorgungsbereiche abzielt.
Die Discounter gewinnen seit vielen Jahren kontinuierlich Marktanteile zu Lasten anderer Be- und Vertriebsformen hinzu.[36] Dies macht deutlich, dass wettbewerbliche Wirkungen weit über den Kreis der Betriebe hinausgehen, die eine vergleichbare Angebotsausrichtung und Marktstrategie aufweisen. Auch Untersuchungsansätze, die sich auf die sog. Kernsortimente des täglichen Bedarfs verengen, greifen daher zu kurz. Die Tatsache, dass die Randsortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs bei den modernen Discountern ständig wechseln und nur zeitweise im Programm befindliche Waren umfassen, macht eine Quantifizierung der Auswirkungen sicher sehr schwierig. Der Schluss, dass die Wettbewerbswirkungen dieser Angebote keine städtebaulich relevanten Dimensionen erreichen, ist jedoch falsch, denn die sogenannten Randsortimente der Discountmärkte sind nur in Hinblick auf die Verkaufsfläche und

[35] eigene Berechnungen nach GMA (gerundet), 1995, Teil A, S. 35, 119.
[36] Der Marktanteil der Discounter am Lebensmitteleinzelhandel stieg zwischen 1993 und 2004 von 24,7 % auf 39,4 % (Metro Group, 2005, S. 19).

den regelmäßigen Wechselrhythmus Randsortimente. In Hinblick auf die mit ihnen erzielten Umsätze kann davon keine Rede sein.

Bei einer Entfernung von weniger als 1.000 m von einem zentralen Versorgungsbereich würde der Einzugsbereich eines neuen Vorhabens den 500m-Radius um dieses Versorgungszentrum vollständig, den 800m-Radius zu mindestens drei Vierteln mit einschließen. Der Einzugsbereich des Versorgungszentrums wäre geometrisch annähernd identisch mit einem Viertel des Einzugsbereichs des zu beurteilenden Betriebs. Das macht die Vermutung plausibel, dass auch ein Viertel der Umsätze des zu beurteilenden Betriebs zu Lasten der Umsätze des Versorgungszentrums gehen.

Eine Umsatzumlenkungsquote von 10 % wird vor dem Hintergrund dieser Annahmen demnach erreicht, wenn die Verkaufsfläche des Vorhabens eine Größenordnung von 20 % der Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs umfasst.

Da bei einer Entfernung von mehr als 1.000 m die Auswirkungen nicht abrupt aufhören, wird bei einer größeren Entfernung bis 1.500 m pauschal davon ausgegangen, dass der Einflussbereich des Versorgungszentrums durchschnittlich etwa zur Hälfte erfasst wird, d.h. ein Achtel des Betriebsumsatzes zu Lasten des Zentrums geht.

- **Offene Fragen**

Die Gefährdung bzw. Schädigung der Versorgungszentren ist nach weitestgehend einhelliger Auffassung der Fachwelt vor allem die Folge eines Übermaßes städtebaulich falscher Einzelhandelsstandorte, selten eines einzelnen Vorhabens. Um dem Schutzziel des § 34 (3) Baugesetzbuch gerecht zu werden, müsste bei der Beurteilung eines Vorhabens die bereits bestehende Vorbelastung eines zentralen Versorgungsbereichs also ebenfalls Berücksichtigung finden.
Die analoge Anwendung der von der Rechtsprechung zu § 11 (3) Baunutzungsverordnung entwickelten atomistischen Sichtweise, die ein Zusammenwirken verschiedener Einzelhandelsbetriebe verneint, wenn diese nicht auch betriebstechnisch sehr eng miteinander verknüpft sind, ist in Frage zu stellen. Die Verkaufsflächenausweitung eines bestehenden Betriebs von 700 auf 900 m² wird als Nutzungsänderung beurteilt (aus Einzelhandel wird großflächiger Einzelhandel). Entsprechend ist einem Vorhaben, welches zu einer Überschreitung der Schädigungsschwelle führen würde, entgegenzuhalten, dass aus Auswirkungen schädliche Auswirkungen werden.

In der Beurteilung dieses Zusammenwirkens wie auch der vertiefenden Betrachtung von Vorhaben stößt ein pauschalisierendes Bewertungsmodell an seine Grenzen.
Darum ist wichtig, dass die Interessen der Gemeinden am Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche künftig stärker Eingang in die Gutachtenpraxis finden. Es besteht ein großes Bedürfnis nach Beurteilungsmethoden, die sich auf weitgehend transparente und objektivierte Kriterien stützen. Hier steht das Land in der Verantwortung, endlich den Einzelhandelserlass zu novellieren. Aber auch die interkommunale Zusammenarbeit in Einzelhandelsfragen sollte dies als Handlungsfeld aufgreifen.

Literatur

Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)
Gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Rasumordnung und Landwirtschaft und d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 7.5.96
Ministerialblatt des Landes Nordrhein-Westfalen Nr. 38 v. 20.6.1996

Barrenstein, Dr. Peter; Kliger, Michael
Warum alle auf Aldi stehen
In: Der Handel 7/2002

Bezirksregierung Köln
Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S. v. § 11 (3) BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze
Merkblatt
Köln, 2004

CIMA GmbH
Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen
Kurzfassung
Bonn, 2004

Deutscher Städtetag
Arbeitspapier „Nahversorgung in den Städten“
Mitteilungen des Deutschen Städtetages, Nr. 7/2005, S. 114 ff.

EHI Euro Handelsinstitut
Handel aktuell – Ausgabe 2005/2006
Köln, 2005

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh
Gesamtstädtisches Entwicklungs- und Strukturgutachten des Einzelhandels in Herne
Teil A: Strukturgutachten Gesamtstadt Herne
Teil B 1: Strukturgutachten Stadtbezirk Herne-Mitte
Teil B 2: Strukturgutachten Stadtbezirk Wanne
Teil B 3: Strukturgutachten Stadtbezirk Eickel
Teil B 4: Strukturgutachten Stadtbezirk Sodingen
Köln, 1996

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh
Gesamtstädtisches Entwicklungs- und Strukturgutachten des Einzelhandels in Herne
GMA-Fortschreibung im Auftrag der Stadt Herne
Köln, 2001

Jenne, Arnd
Zwischen Wissenschaft und Eigeninteressen – die Bewertung von Gutachten aus Sicht eines Warenhauskonzerns
In: Günter Heinritz und Frank Schröder (Hg.): Der gekaufte Verstand: Was taugen Gutachten und Beraterleistungen im Einzelhandel, München 2001
Zitiert nach: Deutsches Institut für Urbanistik, Reader zur Fachtagung „Einkaufscenter: Stärkung oder Schwächung der Innenstädte?“ am 15./16.2.2006 in Bochum

Kruse, Stefan
Grundlagen der Nahversorgung in Städten und Gemeinden
Vortrag auf dem Kongress „So nah und doch so fern – Krise der wohnungsnahen Grundversorgung“ in Dortmund am 12.4.2005
Zitiert nach: MWMEV u. LDS NRW, Verkehrsverhalten 2000

Lehnerdt, Jörg
Das REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche und seine Fortschreibung
Vortrag auf dem Kongress „Wandel im Handel(n)“, Dortmund 16.11.05

Lenz + Johlen
Newsletter Einzelhandel 12/05
http://www.lenz-johlen.de/aktuell/Newsletter2.pdf
Zugriff: 22.02.06

Lenz + Johlen
Newsletter Einzelhandel Frühjahr 06
http://www.lenz-johlen.de/aktuell/Newsletter3.pdf
Zugriff: 22.02.06

Metro Group
Metro Handelslexikon
Düsseldorf, 2003

Metro Group
Metro Handelslexikon 2005/2006
Düsseldorf, 2005

Stadt Aachen
Nahversorgungskonzept
Aachen, 2004

Stadt Dortmund
Masterplan Einzelhandel
Dortmund, 2004

Stadt Hamm
Einzelhandelskonzept der Stadt Hamm
Hamm, 2004

www.edeka.de/RheinRUHR/Content/de/Immobilien/index.html
Zugriff: 15.08.2005