Gut-achten

10/2022

Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines REWE-Marktes in Holzwickede, Stehfenstraße 10, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER
Martina Paulsen
Bernadottestraße 201
22605 Hamburg

VERFASSER
Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. André Cornelius
Dortmund, 11.10.2022

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

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

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Ausgangssituation und Zielsetzung**	**1**
2	**Methodik**	**2**
3	**Standortbeschreibung**	**7**
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	9
4	**Markt- und Standortanalyse**	**11**
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.2	Angebotsanalyse	14
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	18
5	**Vorhabendaten**	**20**
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	20
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	21
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	23
5.4	Zusammenfassende Darstellung	24
6	**Auswirkungsanalyse**	**25**
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Holzwickede 2016)	25
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	26
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	27
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	29
7	**Zusammenfassung der Ergebnisse**	**30**
Anhang		**I**

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Holzwickede ist die Erweiterung des REWE Marktes an der Stehfenstraße 10 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 1.500 m² VKF (inkl. Getränkemarkt und 60 m² VKF Bäcker) auf 2.020 m² VKF (inkl. Getränkemarkt und 50 m² VKF Bäcker). Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede[1] ausgewiesenen ZVB Hauptzentrum.

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Holzwickede 2016.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019.

[1] BBE Handelsberatung (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede, Köln. Im Folgenden als EHK Holzwickede 2016 benannt.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren[2] (= nahversorgungsrelevant gem. Holzwickeder Sortimentsliste; vgl. EHK Holzwickede 2016, S. 57) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im August 2022 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche**: Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)[3].

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

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt[4]. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

---

[2] Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

[3] Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

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

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

Umgang mit der Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können[5]. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung anderseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (Eigene Berechnungen) für die Gemeinde Holzwickede sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und IT.NRW 2022.

Städtebauliche Analyse

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

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

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

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall[6] in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

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

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

---

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

Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2026). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von IT.NRW eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2022). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die COVID-19 Pandemie weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend

abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt[7]. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

[7] Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

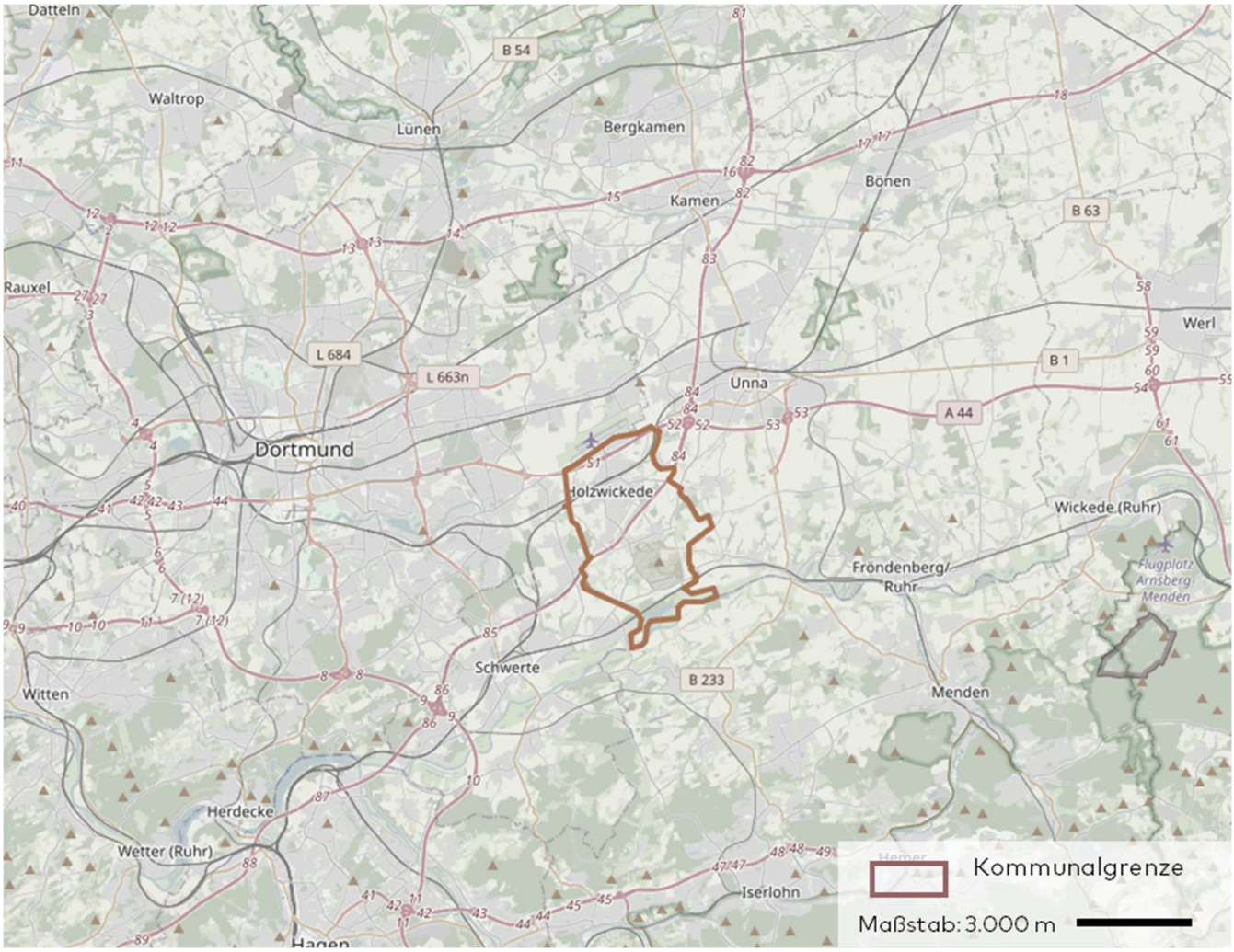
3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

„Die Gemeinde Holzwickede befindet sich am östlichen Rand des Ruhrgebietes im Kreis Unna. Im Norden und Westen grenzt das Oberzentrum Dortmund an. Weitere benachbarte Städte sind Schwerte im Südwesten sowie Unna und Fröndenberg im Osten. Im Norden stellt das Betriebsgelände des Dortmunder Flughafens die nördliche Gemeindegrenze dar, der mit fast 2 Mio. Fluggästen inzwischen der drittgrößte Verkehrsflughafen in Nordrhein-Westfalen ist. Den südlichen Abschluss der Gemeinde bildet die Ruhr.

Gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) übernimmt die Gemeinde Holzwickede die Funktion eines Grundzentrums. Somit kommt Holzwickede in erster Linie die Aufgabe zu, die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung zu gewährleisten. Durch das benachbarte Oberzentrum Dortmund, wie auch die verkehrlich gut angebundenen Mittelzentren Unna und Schwerte, ist die Versorgung mit Gütern des gehobenen und des spezialisierten Bedarfs in räumlicher Nähe zur Gemeinde Holzwickede sichergestellt.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Holzwickede liegt nur wenige Kilometer südwestlich des Autobahnkreuzes Dortmund/ Unna, an dem die Bundesautobahnen A 1 und A 44 aufeinandertreffen. An die das Gemeindegebiet querende Autobahn A1 ist Holzwickede nicht direkt angeschlossen. Allerdings verfügt das Grundzentrum über einen direkten Anschluss an den „Ruhrschnellweg" (B1/ A 44), über den sowohl das benachbarte Oberzentrum als auch das nahegelegene Autobahnkreuz Dortmund/ Unna zu erreichen sind. Die innerörtliche Erschließung erfolgt über mehrere qualifizierte Landes- und Kreisstraßen, die zudem eine Anbindung an die umliegenden Ortslagen der Nachbarkommunen ermöglichen.

Der Anschluss Holzwickedes an das Schienenverkehrsnetz ist als sehr gut zu bezeichnen. Der zentral gelegene Bahnhof Holzwickede wird von den beiden Regionalexpresslinien 13 („Maas-Wupper-Express"; Unna - Venlo) und 7 („Rhein-Münsterland-Express"; Unna – Krefeld) stündlich sowie von der Regionalbahn 59 („Hellweg-Bahn"; Dortmund – Soest) im Halbstundentakt angefahren.

Eine zusätzliche ÖPNV-Anbindung besteht mit den regelmäßig verkehrenden Buslinien R 51 und R 52 in Richtung Unna mit Haltepunkten u.a. auch in den Ortsteilen Hengsen und Opherdicke." (EHK Holzwickede 2016, S. 7 f.)

In Holzwickede leben rd. 17.035 Einwohner[8], welche sich auf die drei Ortsteile Hengsen und Opherdicke im südlichen Teil, sowie auf den Kernort Holzwickede im Norden der Gemeinde verteilen. Der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Holzwickede liegt nördlich der Bundesautobahn 1 im Kernort Holzwickede. Der Süden der Gemeinde, mit den Ortsteilen Hengsen und Opherdicke, ist von diesem durch die Autobahn abgetrennt und deutlich dünner besiedelt.

Bevölkerungsprognose

Nach der Bevölkerungsprognose von IT.NRW wird für die Gemeinde Holzwickede bis Ende 2026 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 2,1 % prognostiziert (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung Holzwickede (inkl. Prognose 2026)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2021)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Holzwickede	17.035	16.685	- 2,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW.

3.2 MIKROSTANDORT

In Holzwickede ist die Erweiterung des REWE Marktes an der Stehfenstraße 10 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 1.500 m² VKF (inkl. Getränkemarkt und 60 m² VKF Bäcker) auf 2.020 m² VKF (inkl. Getränkemarkt und 50 m² VKF Bäcker). Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede[9] ausgewiesenen ZVB Hauptzentrum.

Nördlich und westlich schließt Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern an den Vorhabenstandort an. Der Bereich östlich ist insbesondere durch den benachbarten ALDI Nord (gemeinsamer Parkplatz) sowie anschließende Fachmärkte geprägt (u.a. JYSK, KiK, Tedi).

Südlich des Vorhabenstandortes verläuft eine Bahntrasse in West-Ost-Richtung, welche eine städtebauliche Barriere bildet.

Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf ist als integriert einzuordnen.

[8] Quelle: IT.NRW 2022 (Einwohner am 31.12.2021).

[9] BBE Handelsberatung (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede, Köln. Im Folgenden als EHK Holzwickede 2016 benannt.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über den Hauptverkehrszug Nordstraße (L 677) östlich des Vorhabenstandortes gegeben. Über diesen ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem Kernort der Gemeinde gegeben. Die Zufahrt erfolgt über die Stehfenstraße. Der Vorhabenstandort verfügt über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Rausinger Straße“ rd. 100 m westlich des Vorhabenstandortes.

Der nächstgelegene strukturprägenden Wettbewerber ist der unmittelbar am Vorhabenstandort verortete Lebensmitteldiscounter ALDI-Nord.

4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

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

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

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

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die nördlich der Bahntrasse gelegenen Siedlungsbereiche des Kernortes von Holzwickede. Für diese stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter dar. Eine weitere Ausdehnung ist aufgrund zunehmender Überschneidungen mit den Einzugsbereichen der weiteren Lebensmittelvollsortimenter im Kernort Holzwickede (REWE an der Hauptstraße und EDEKA an der Kirchstraße) sowie der Barrierewirkung der Bahntrasse nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die nördlich der Sölder Straße bzw. der Opherdicker Straße gelegenen Siedlungsbereiche des Kernortes Holzwickede. Für diese stellt der REWE einen der nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter dar, wenngleich angesichts der Überschneidungen mit den Einzugsgebieten der weiteren Lebensmittelvollsortimenter (REWE, EDEKA) mit

einer deutlich geringeren Kaufkraftabschöpfung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen ist. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets ist angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen (REWE, EDEKA) nicht gegeben.

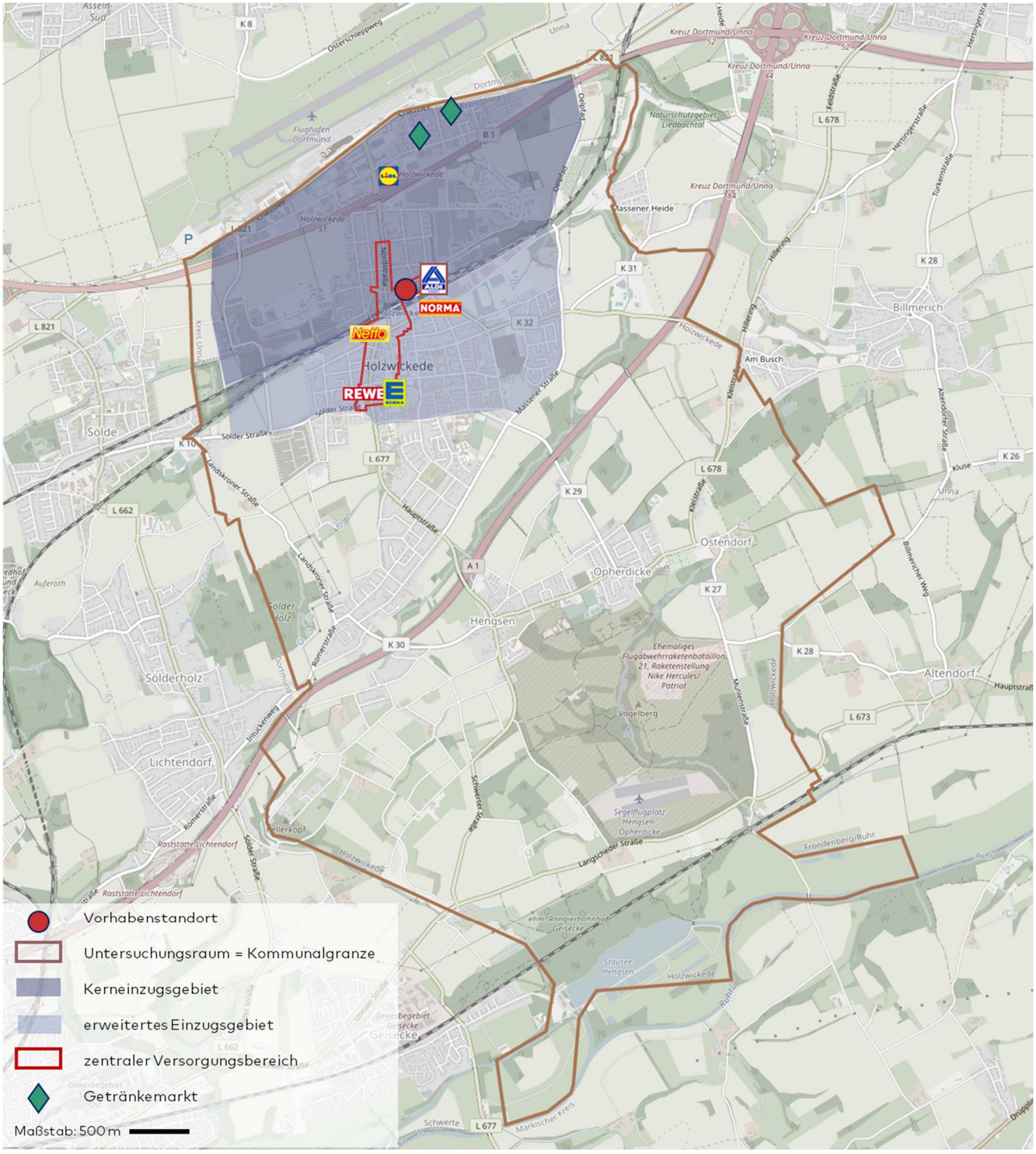
Ableitung des Untersuchungsraumes

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

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Holzwickede. Eine weitere Ausdehnung ist unter Würdigung der avisierten Verkaufsflächenerweiterung eines Bestandsmarktes sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des REWE-Marktes dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Holzwickede 2016.

Insgesamt befindet sich ein zentraler Versorgungsbereiche (ZVB Hauptzentrum) in Holzwickede.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind vier Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 800 und 1.250 m² und durchschnittlich rd. 1.050 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.700 m² und durchschnittlich rd. 1.390 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird zudem durch zwei strukturprägende Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich fünf der neun strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,49 m² VKF NuG/EW)[10]. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf eine überdurchschnittliche Ausstattung im Bereich Lebensmitteldiscount zurückzuführen (rd. 0,25 m² VKF NuG/EW)[11].

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

[10] Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

[11] Bundesdeutscher Durchschnitt Lebensmitteldiscount: 0,15 m² VKF NuG/EW. Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

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

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Holzwickede	ZVB Hauptzentrum*	6.000	34,1
	sonstige Lage	2.700	12,4
GESAMT**		**8.700**	**46,5**

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; ** inkl. Bestandsmarkt REWE (inkl. Getränkemarkt); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe überwiegend auf den ZVB Hauptzentrum. Insbesondere sind die weiteren Lebensmittelvollsortimenter in Holzwickede ausschließlich innerhalb des ZVB Hauptzentrum verortet.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

In der Gemeinde Holzwickede wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 106 erreicht (IfH Köln 2022).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2022)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro
Holzwickede	17.035	53,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2022; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Zentralität[12] im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 88 % und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben

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

dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 93 %.

Es kommt somit zu gewissen Kaufkraftabflüssen aus Holzwickede. Dies ist insbesondere auf das „Fehlen" eines Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses zurückzuführen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2026 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2026;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in der Gemeinde Holzwickede mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von - rd. 2,1 % bis Ende 2026 zu rechnen[13].

Wie in Kapitel 2 beschrieben, werden die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel angesichts der noch ungewissen Folgen der COVID-19-Pandemie i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt und lediglich die Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt. Somit wird die Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch leicht auf 51,9 Mio. (- 2,1 %) abnehmen.

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

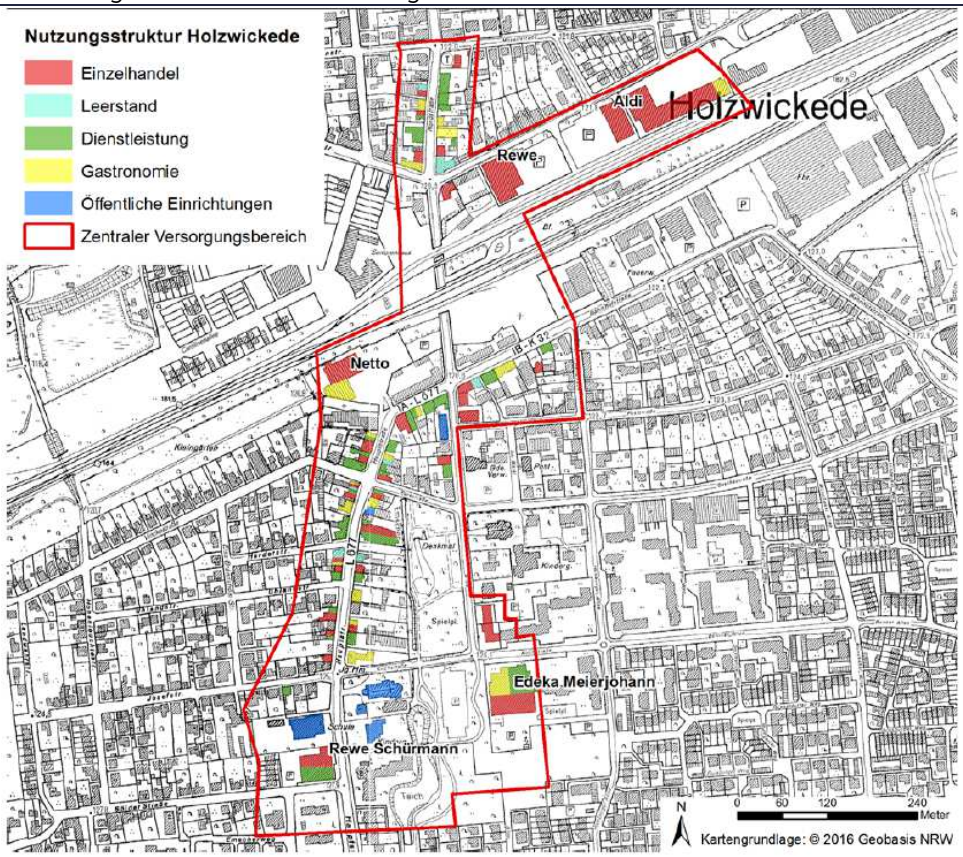
4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

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

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Holzwickede 2016 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

[13] Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung IT.NRW (Stichtage 31.12.2021 und 01.01.2027).

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Hauptzentrum

Lage	
Verortung	Ortskern der Gemeinde Holzwickede
Distanz zum Vorhaben	-
Einbindung in das Umfeld	wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung. Im Norden und Osten eher gewerblich geprägtes Umfeld
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen sowie nachgelagert dem mittelfristigen Bedarfsbereich. Im relevanten Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird das Angebot durch drei Lebensmittelvollsortimenter sowie zwei Discounter geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	REWE (2x), EDEKA, ALDI Nord, Netto
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Nordstraße bzw. Hauptstraße aus dem gesamten Gemeindegebiet gut erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltepunkte (u.a. Uhlandstraße, Rausinger Straße). Ferner besteht über den Bahnhof Holzwickede ein regionaler Schienenanschluss.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Durch Bahntrasse zweigeteiltes Zentrum mit Angebotsschwerpunkten im Norden und Süden. Entlang der Hauptstraße und der Nordstraße gute funktionale Dichte. Verkehrsbedingt eingeschränkte Aufenthaltsqualität entlang Nordstraße und Hauptstraße. Im Bereich Allee/Emscherpark besteht durch Grünanlage eine vergleichsweise hohe Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Holzwickede. Diese wird angesichts des vorhandenen Angebotsstrukturen weitestgehend erfüllt.
Abgrenzung des ZVB *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Holzwickede 2016, 28-29; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist eine Konzentration des Angebots auf das Ortszentrum Holzwickedes festzustellen (s. Kapitel 4.1). Insbesondere in den südlich des Gemeindegebietes verorteten Ortsteilen bestehen Angebotslücken hinsichtlich einer flächendeckenden Nahversorgung. Mangels hinreichenden Nachfragepotenzialen in diesen Ortsteilen zur Ansiedlung entsprechender Strukturen, kommt den Angebotsstrukturen im Ortszentrum somit eine bedeutende Versorgungsfunktion auch für die südlichen Ortsteilen zu.
- Der Untersuchungsstandort befindet sich innerhalb des ZVB Hauptzentrum und weist eine gute inner- und überörtliche ÖPNV- und MIV-Anbindung auf (s. Kapitel 3.1).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,49 m² VKF NuG/EW). Dies ist insbesondere auf ein im Hinblick auf die Verkaufsfläche deutlich überdurchschnittliches Angebot im Bereich Lebensmitteldiscount zurückzuführen. Im vollsortimentierten Bereich lässt sich hingegen kein überdurchschnittliches Angebot feststellen. Dies gilt es insbesondere bei der Umsatzprognose sowie der städtebaulichen Einordnung potenzieller Auswirkungen zu berücksichtigen.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 93 %. Das bedeutet, dass im Untersuchungsraum weniger als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann. Dies ist insbesondere auf das „Fehlen" eines Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses zurückzuführen. Durch eine Vorhabenrealisierung und der damit verbundenen qualitativen wie quantitativen Aufwertung des Angebots des REWE, könnte perspektivisch ein gewisser Anteil der derzeitigen Abflüsse zurückgebunden werden.
- Holzwickede weist eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 106 (IfH 2022) auf. Dies gilt es bei der Umsatzprognose des Vorhabens zu berücksichtigen.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittliches Absinken der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um - rd. 2,1 % auf rd. 51,9 Mio. zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch von einer geringeren Nachfragebasis auszugehen. Die negative Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: fünf der neun genannten strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte

Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmittelvollsortimenter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

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

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

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

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

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m²	VKF Planung in m²	VKF-Differenz in m²
REWE (inkl. Getränkemarkt)				
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.152	1.576	+ 424
Drogeriewaren	10	144	197	+ 53
sonstige Sortimente	10	144	197	+ 53
REWE Gesamt	***100***	***1.440***	***1.970***	***+ 530***
Bäcker (exkl. Café-Bereich[14])				
Nahrungs- und Genussmittel	100	60	50	- 10
GESAMT	**100**	**1.500**	**2.020**	**+ 520**
Nahrungs- und Genussmittel Gesamt	-	1.212	1.626	+ 414

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2022.

Für das Planvorhaben (REWE inkl. Getränkemarkt und Bäcker) ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.020 m² (+ 520 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.626 m² projektiert (+ 414 m²).

[14] Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 197 m² erreicht (+ 53 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 197 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 53 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

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

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

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

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

Die durchschnittliche Flächenproduktivität[15] des Betreibers REWE beträgt rd. 4.390 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.533 m².

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

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 106 vgl. IfH 2022). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 6 % oberhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum ist mit rd. 93 % als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell nicht das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden. Dies ist insbesondere auch auf das Fehlen eines Verbrauchermarktes bzw. eines SB-Warenhauses mit umfangreichem Vollsortiment zurückzuführen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit 0,49 m² VKF NuG/EW als leicht überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)[16] einzustufen. Dies ist insbesondere auf eine überdurchschnittliche Ausstattung im Bereich Lebensmitteldiscount zurückzuführen

[15] Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

[16] Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020.

(s. Kapitel 4.2). Im Bereich Lebensmittelvollsortiment besteht eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.

- Das Angebotsnetz konzentriert sich auf den Kernort der Gemeinde Holzwickede. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei deutlich im ZVB Hauptzentrum.
- Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens sind mit ALDI Nord und LIDL relevante Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Darüber hinaus besteht ein gewisser Wettbewerbsdruck durch die weiteren Lebensmittelvollsortimenter innerhalb des ZVB Hauptzentrum.

Im Untersuchungsraum ist eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine moderate Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen, wenngleich sich der wesentliche Wettbewerb innerhalb des ZVB Hauptzentrum konzentriert. Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes ist ein leichter Anstieg der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers REWE anzunehmen.	

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ZVB Hauptzentrum. Am Standort bestehen nennenswerte Kopplungsvorteile mit dem ALDI Nord sowie den weiteren Fachmärkten.
- Die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber befindet sich in rd. 0,7 bzw. 0,9 km Entfernung zum Vorhabenstandort (EDEKA an der Kirchstraße bzw. REWE an der Hauptstraße).
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben) und verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Mit dem benachbarten ALDI Nord sind relevante Kopplungseffekte gegeben, wodurch auch unter Würdigung des Wettbewerbs innerhalb des ZVB Hauptzentrum von einer überdurchschnittlichen Lagegunstauszugehen ist.	

Ableitung Flächenproduktivität

> Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb REWE eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 4.600 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmittelmarkt angenommen.

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelsspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,3 Mio. Euro** pro Jahr im Bestand angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 520 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 2.020 m² (inkl. Getränkemarkt und Bäcker) liegt leicht über der, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswerte des Betreibers REWE, wenngleich der Markt üblichen Expansionsformaten des Betreibers entspricht.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes REWE zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem Absinken des Nachfragepotenzials um - rd. 2,1 % bis Ende 2026 zu rechnen.

Der neu strukturierte Betrieb REWE wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Angesichts der projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 520 m² sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt leicht ab.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der REWE nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.300 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.600 Euro/m² VKF angenommen.

Es ist festzuhalten, dass der hier als Worst Case unterstellte Mehrumsatz von rd. 35 % i. S. einer möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens als sehr

hoch zu bewerten ist. Üblicherweise bewegt sich der Mehrumsatz bei vergleichbaren Erweiterungen im Bereich von 15 - 25 %.

Für den Bäcker wird nach Realisierung des Vorhabens ein gesteigerter Umsatz von rd. **0,4 Mio. Euro** pro Jahr prognostiziert.

5.4 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort:

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
REWE (inkl. Getränkemarkt)					
Nahrungs- und Genussmittel	4.600	5,3	4.300 - 4.600	6,8 - 7,2	+ 1,5 - 2,0
Drogeriewaren		0,7		0,8 - 0,9	+ ~ 0,2
sonstige Sortimente		0,7		0,8 - 0,9	+ ~ 0,2
REWE Gesamt		***6,6***		***8,5 - 9,1***	***+ 1,8 - 2,4***
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,4	+ 0,1
GESAMT*	**-**	**6,9**	**-**	**8,9 - 9,5**	**+ 1,9 - 2,5**
Nahrungs- und Genussmittel gesamt	-	5,6	-	7,2 - 7,6	+ 1,6 - 2,1

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,9 - 9,5 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,9 - 2,5 Mio. Euro). Hiervon entfallen rd. 7,2 - 7,6 Mio. Euro auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (+ rd. 1,6 - 2,1 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,2 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,2 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,2 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Holzwickede 2016 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK HOLZWICKEDE 2016)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Holzwickede 2016 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet. Das EHK Holzwickede 2016 definiert dabei folgende, für das Vorhaben relevante Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung:

- *„Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums aufrechtzuerhalten und als wesentlichen Versorgungstandort zu sichern bzw. funktionsgerecht weiterzuentwickeln.*
- *Hierbei ist besonderes Augenmerk auf Angebote der Grundversorgung zu legen, die bereits derzeit von wesentlicher Versorgungsbedeutung für die örtliche Bevölkerung sind. Diese gilt es auszubauen bzw. marktgerecht aufzustellen, um auch perspektivisch eine umfangreiche (Basis-) Versorgung gewährleisten zu können.*
- *Aufgrund der Konzentration strukturprägender Einzelhandelsbetriebe und ergänzender Dienstleistungseinrichtungen zeichnet sich die Ortsmitte von Holzwickede als wichtigster Versorgungsstandort des Grundzentrums aus und ist vor diesem Hintergrund als Hauptzentrum mit gesamtgemeindlicher Versorgungsfunktion zu qualifizieren; innerhalb des räumlich festgelegten zentralen Versorgungsbereichs sollen auch weiterhin alle wichtigen innenstadtrelevanten Einzelhandelsfunktionen gebündelt werden. […]*
- *Großflächige Entwicklungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen zukünftig daher auf den zentralen Versorgungsbereich von Holzwickede konzentriert werden.*
- *Zudem ist festzuhalten, dass die größeren Nahversorgungsbetriebe Rewe (2x), Edeka, Aldi, Netto und Rossmann als wichtige Magnetbetriebe in der Ortsmitte von Holzwickede fungieren und hier wesentlich zur Stärkung der Besucherfrequenzen beitragen. Bemühungen zur Bestandssicherung und Attraktivitätssteigerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen sind daher grundsätzlich zu unterstützen.“* (EHK Holzwickede 2016, S. 50 f.)

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das in Rede stehende Vorhaben ist innerhalb des ZVB Hauptzentrum verortet.
- Das Vorhaben dient der Bestandssicherung und Attraktivitätssteigerung eines Bestandsmarktes zur Aufrechterhaltung der Grundversorgung von Holzwickede. Das Vorhaben entspricht somit den wesentlichen Entwicklungsleitlinien des EHK Holzwickede 2016.

> Das Planvorhaben ist demnach als vollumfänglich kongruent zu den Entwicklungsleitlinien des EHK Holzwickede 2016 zu bewerten.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2026.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe in Holzwickede.

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

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Holzwickede	ZVB Hauptzentrum	27,9	1,7	6
	sonstige Lagen*	12,2	0,3	2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz') i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,1		
GESAMT (Worst Case)**		**40,1**	**2,1**	**-**

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 08/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 2,1 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

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

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Holzwickede

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,7 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Holzwickede induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die im Zentrum verorteten weiteren strukturprägenden Lebensmittelsupermärkte REWE und EDEKA, ALDI Nord sowie den Netto.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind angesichts der moderaten prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten:

- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügt sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der ALDI Nord profitiert von Kopplungseffekten mit dem Planvorhaben und weist einen differenten Betriebstyp auf. Folglich profitiert der Markt

auch unter Berücksichtigung der benachbarten Fachmärkte von einer hohen Lagegunst und weist eine entsprechende Resilienz auf.

- Sowohl der EDEKA als auch der REWE weisen ein differentes Kerneinzugsgebiet zum Planvorhaben auf und stehen bereits heute im Wettbewerb. Auch nach Erweiterung ist nicht von einer grundlegenden Kundenumorientierung auszugehen, womit negative Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen auch im Hinblick auf das vorhandene Nachfragepotenzial (derzeit Kaufkraftabflüsse) nicht zu erwarten sind.
- Der Netto weist einen differenten Betriebstyp zum Planvorhaben auf und profitiert von Kopplungseffekten mit dem gegenüber verortete Rossmann-Drogeriefachmarkt. Ferner verfügt er über eine für den Betreiber marktadäquate Filialausstattung.

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

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Hauptzentrum Holzwickede** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Holzwickede

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Holzwickede aus.

- Diese tangieren v. a. die Lebensmitteldiscounter Norma (Bahnhofstraße) und LIDL (Wilhelmstraße).

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind angesichts der marginalen prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten:

- Sowohl der NORMA, als auch der LIDL weisen einen differenten Betriebstyp mit dem Planvorhaben auf (Lebensmitteldiscounter vs. Lebensmittelvollsortimenter) und sind folglich auf unterschiedliche Kundenstämme ausgelegt.
- Die Betriebe stehen bereits heute im Wettbewerb. Bei Würdigung der avisierten Verkaufsflächenerweiterung des Planvorhabens um 520 m² VKF ist von keiner grundsätzlichen Kundenumorientierung auszugehen.
- Auch nach Vorhabenrealisierung erzielen nach Berechnungen von Stadt + Handel sowohl der LIDL, als auch der NORMA weiterhin für den jeweiligen Betreiber marktadäquate Flächenleistungen.

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

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

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

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

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan Arnsberg 2007 - Blatt 5 innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

> Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

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

- *Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*
  - *„in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen [...] dargestellt und festgesetzt werden."*

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist zudem festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Holzwickede 2016 innerhalb des ZVB Hauptzentrum.

> Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-3. Ziel Beeinträchtigungsverbot:

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

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

> Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

> **Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019.**

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Holzwickede ist die Erweiterung des REWE Marktes an der Stehfenstraße 10 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 1.500 m² VKF (inkl. Getränkemarkt und 60 m² VKF Bäcker) auf 2.020 m² VKF (inkl. Getränkemarkt und 50 m² VKF Bäcker). Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede[17] ausgewiesenen ZVB Hauptzentrum.

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des EHK Holzwickede 2016 ausgewiesenen ZVB Hauptzentrum. Die Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums ist wesentliches Leitziel des EHK.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Holzwickede sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Das Planvorhaben ist somit als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Holzwickede 2016 zu bewerten.

> Das Planvorhaben ist konform zu den Vorgaben des EHK Holzwickede 2016**.**

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

> Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- 6 Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan Arnsberg 2007 - Blatt 5 innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2. Ziel:** Das Planvorhaben ist innerhalb des ZVB Hauptzentrum verortet. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) und deren städtebaulichen

[17] BBE Handelsberatung (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede, Köln. Im Folgenden als EHK Holzwickede 2016 benannt.

Bewertung (s. Kapitel 4.4) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage in der Region 8

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens 10

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum 13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung Holzwickede (inkl. Prognose 2026) 9

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) 15

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen 15

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Hauptzentrum 17

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens 20

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens 24

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case) 27

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

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

Hahn Gruppe (2022): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

IT.NRW

BBE Handelsberatung (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede, Köln.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	Inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
IZ	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
m	Meter
m²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Ortszentrum
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

KONTAKT
Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43