

Gut-^{08/2022} achten

Auswirkungsanalyse
Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße
(NVZ Alstaden, südlicher Teil),
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

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

REWE DORTMUND
Vertriebsgesellschaft mbH
Asselner Hellweg 1-3
44309 Dortmund

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Matthias Gerke
Dortmund, 29. August 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.

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	17
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	24
5	Vorhabendaten	26
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	26
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	28
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	30
6	Auswirkungsanalyse	35
6.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 2022	35
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	38
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	41
6.4	Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	47
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	50
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Oberhausen-Alstaden ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil) u. a. die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Alstaden durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen für Einzelhandelsbetriebe an der Bebelstraße zwischen den beiden Straßenzügen Rehmer und Brögel geplant. Der aktuell am Standort bestehende Betreiber Netto mit 938 m² GVKF wird dabei in den neuen Handelsstandort aufgenommen. Konkret wird folgende einzelhandelsrelevante Planung avisiert:

- Verlagerung und Erweiterung Netto mit 1.107 m² GVKF (+ 169 m² VKF);
- Neuansiedlung REWE mit 2.200 m² GVKF (zzgl. Bäcker mit 45 m² VKF);
- Neuansiedlung Drogeriefachmarkt mit 950 m² GVKF.

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). 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 Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Verfahrensbegleitung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 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 die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen 2022.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019 sowie des Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP).

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 (inkl. Getränke und Reformwaren)¹ sowie Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)² (= nahversorgungsrelevant gem. Oberhausener Sortimentsliste; vgl. EHK Oberhausen 2022, S. 134) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Mai 2021 erhoben und im August 2022 aktualisiert. 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.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Oberhausen (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil von den Angaben im EHK Oberhausen 2022 (Einzelhandelserfassung 08-12/2019) ab.

¹ Im Folgenden als **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

² Im Folgenden als **Drogeriewaren** 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. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (Netto)

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 können⁵. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten 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 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.

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

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

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 Wirkungsanalyse. 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 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 Fall⁶ 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

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 realistischere Weise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faust-formel“ 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 Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben im Wesentlichen um Bauvorhaben in Form von Neuansiedlungen handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt der Planvorhaben 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 und im Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (+ 4,0 %). 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 und das Sortiment Drogeriewaren 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 berücksichtigt⁷. 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.

3.1 MAKROSTANDORT

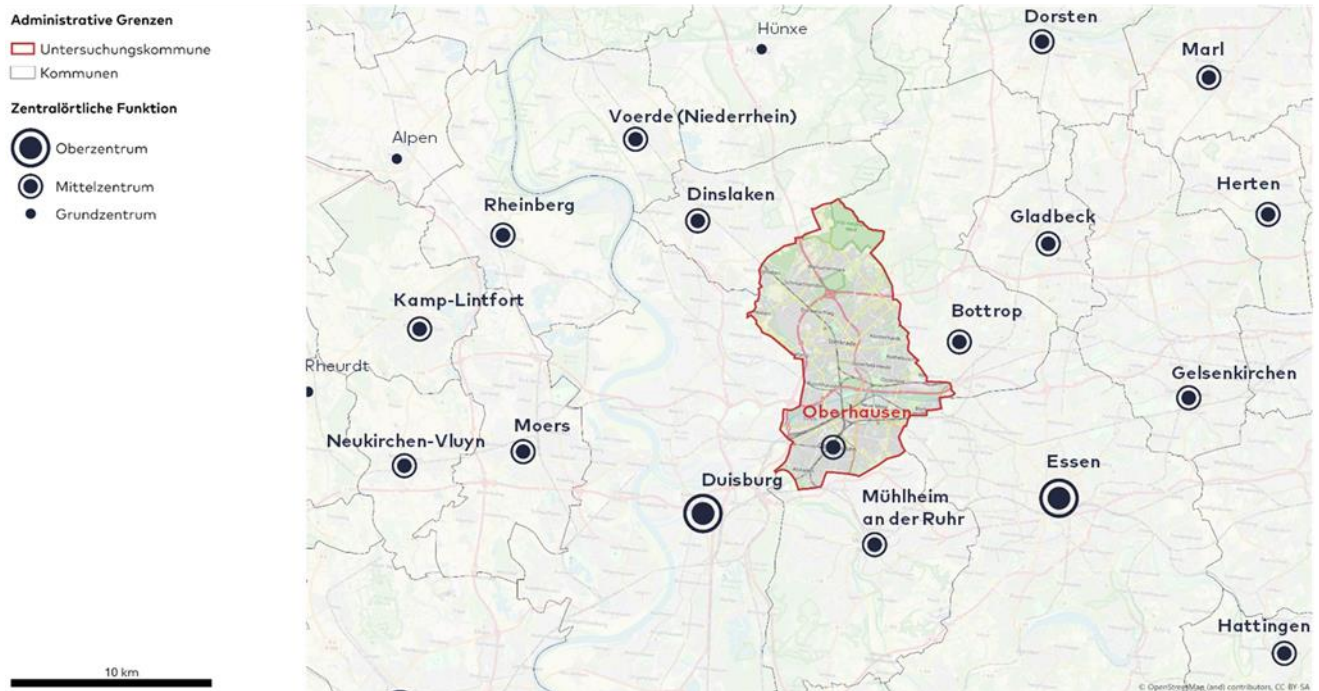
„Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Oberhausen ist eine kreisfreie Stadt innerhalb der Metropole Ruhr und gehört dem Bundesland Nordrhein-Westfalen an.

Die Nachbarstädte sind die Mittelzentren Bottrop, Dinslaken und Mülheim an der Ruhr sowie die Oberzentren Duisburg und Essen. Die Übergänge zu den genannten Nachbarkommunen sind – typisch für die siedlungsstrukturell hochverdichtete Metropolregion Ruhr – überwiegend fließend, eine räumliche Zäsur oftmals nicht erkennbar. Weitere Oberzentren im unmittelbaren Umfeld von Oberhausen sind das in östlicher Richtung rd. 32 km Entfernung liegende Bochum sowie die in rd. 40 km in südlicher Richtung gelegene Landeshauptstadt Düsseldorf.

Oberhausen ist verkehrlich sehr gut in das überörtliche Verkehrsnetz des Ruhrgebietes eingebunden. Es bestehen acht Auf- bzw. Abfahrten an die Bundesautobahnen A2, A3, A42 und A516, welche das Stadtgebiet durchqueren. Zudem besteht eine räumliche Nähe zu den Bundesautobahnen A40 und A59, welche im südlichen und westlichen Grenzbereich des Stadtgebietes verlaufen. Über die Bundesstraßen B8, B223 und B231 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden, gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Oberhausen erschlossen. Zusätzlich gewährleisten mehrere Hauptverkehrsstraßen (u. a. Bottroper Straße, Teutoburger Straße, Weseler Straße) direkte Verbindungen zwischen den Siedlungsschwerpunkten. Über die BAB 3 und die BAB 31 besteht des Weiteren eine sehr gute Anbindung an Kommunen im südlichen Münsterland und am Niederrhein.

Oberhausen ist zudem über den in Alt-Oberhausen gelegenen Hauptbahnhof sowie den weiteren im Stadtgebiet vorhandenen Haltepunkten Osterfeld-Süd, Holten und Sterkrade an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in die angrenzenden Nachbarstädte sowie u. a. in Richtung Düsseldorf und Dortmund, mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) stellt die Straßenbahnlinie 112 zwischen Sterkrade und Mülheim sowie das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahegelegenen Städte und Gemeinden anbietet“ (vgl. EHK Oberhausen 2022, S. 25ff).

Abbildung 1: Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Oberhausen



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

Die Stadt Oberhausen setzt sich aus den drei Stadtbezirken Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld zusammen, welche wiederum in insgesamt 24 statistische Bezirke unterteilt sind. In der Stadt Oberhausen leben insgesamt 208.752 Einwohner⁸. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Alt-Oberhausen im Stadtteil Altstadt im Süden der Stadt. Im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) leben mit Stand zum 31.12.2021 insgesamt 74.101 Einwohner⁹.

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Oberhausen wird für Ende 2026 gemäß IT.NRW eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von - rd. 1,0 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert. Auch für die Städte Mülheim an der Ruhr und Duisburg, welche sich teilweise im Untersuchungsraum befinden (s. Kapitel 4.1), wird eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung für den Prognosehorizont angegeben (s. folgende Tabelle).

⁸ Quelle: IT.NRW (Stichtag: 31.12.2021).

⁹ Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Stichtag 31.12.2021) sowie GfK Geomarketing (2019): Straßenabschnittsbasierte Einwohnerzahlen.

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2021)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Oberhausen*	57.598	57.037	- 1,0
Mülheim an der Ruhr*	15.676	15.640	- 0,2
Duisburg*	827	819	- 1,0
GESAMT	74.101	73.496	- 0,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2022; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang von „minus“ rd. 0,8 % prognostiziert¹⁰.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Oberhausen 2022 vollumfänglich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Alstaden (s. Abbildung 2) verortet. Die Zufahrt ist über die Bebelstraße und den Straßenzug Rehmer gegeben.

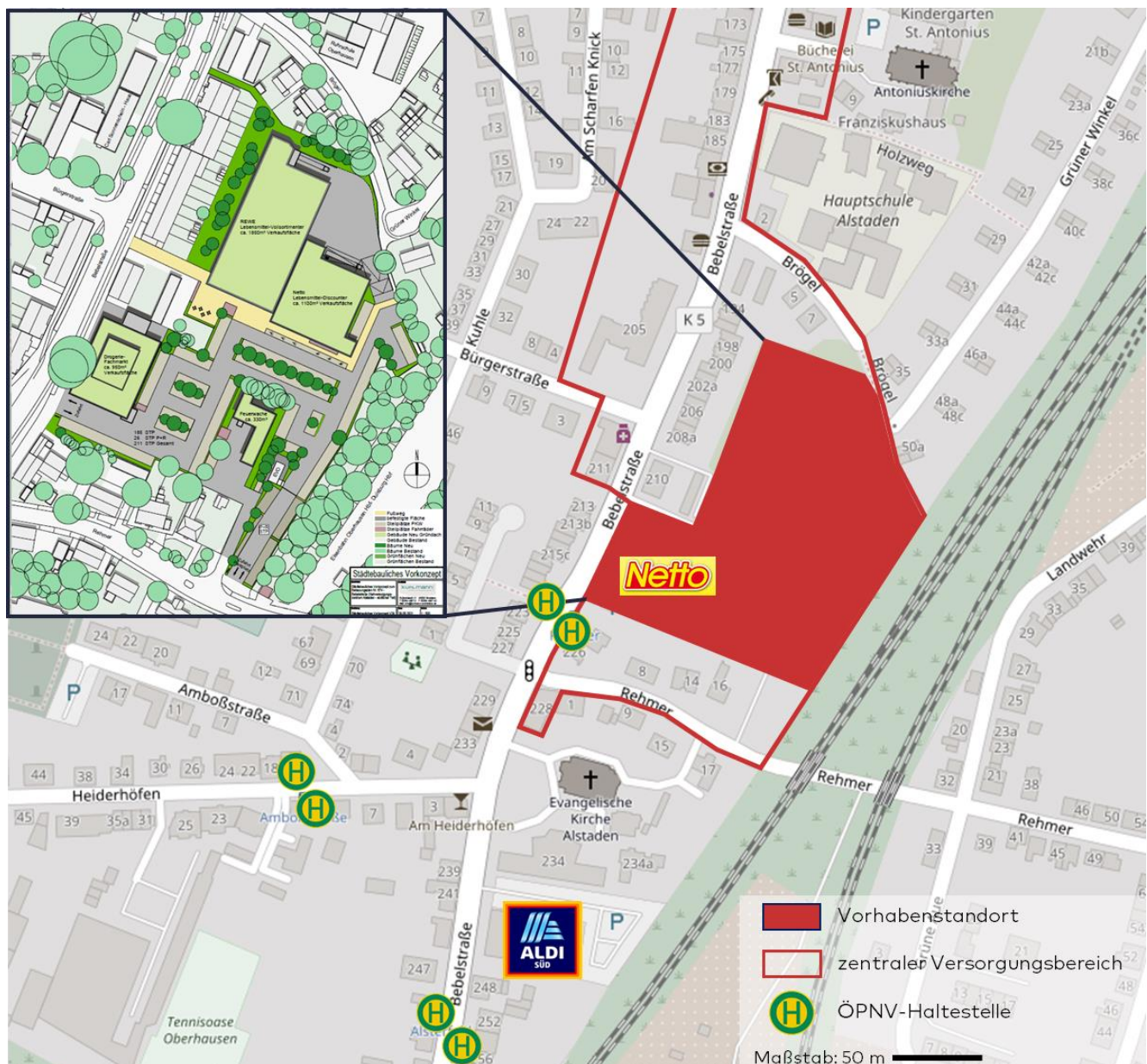
Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Bebelstraße (K 5) gegeben. Die Bebelstraße stellt einen Hauptverkehrszug durch den südlichsten Stadtteil Oberhausens (Alstaden) dar und verbindet den Vorhabenstandort mit der K 14, L 452, L 140 sowie der Bundesautobahn 40. Folglich ist die Erreichbarkeit für den MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „Rehmer“.

Das Standortumfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Entlang der Bebelstraße sind zudem verschiedene Einzelhandelsbetriebe und weitere Komplementärnutzungen angesiedelt, welche eine zentrenergänzende Funktion wahrnehmen. Unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes schließt mit einer Gleisanlage eine städtebauliche Zäsur an, welche jedoch südlich des Vorhabenstandorts mittels des Straßenzugs Rehmer überquert werden kann. Im weiteren östlichen Verlauf ist das Umfeld erneut durch Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet.

¹⁰ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



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

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Alstaden im südlichen Stadtgebiet Oberhausens stellt den einzigen ZVB in Alstaden (= statistische Bezirke Alstaden-Ost und Alstaden-West) dar. Die nächstgelegenen weiteren zentralen Versorgungsbereiche sind – gemäß EHK Oberhausen 2022 – die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche Bero-Center in rd. 2,0 km nördlicher Entfernung und Alt-Oberhausen in rd. 2,0 km nordöstlicher Richtung. Der nächstgelegene strukturprägende Lebensmittelanbieter (Aldi Süd) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich in rd. 250 m südlicher Entfernung vom Vorhabenstandort. Die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte befinden sich ebenfalls in den übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen Bero-Center und Alt-Oberhausen sowie im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr in rd. 2,1 km bzw. 2,7 km Entfernung.

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

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

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

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

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der städtebaulich limitierenden Faktoren an den umliegenden Siedlungsbereichen der statistischen Bezirke Alstaden-Ost und Alstaden-West. Der systemgleiche Anbieter LIDL im Norden des Planstandortes führt zu einer Limitierung des Kerneinzugsgebiets. Der unmittelbar im Osten anschließende Gleiskörper kann am Planstandort über den Straßenzug Rehmer überquert werden. Somit ist eine direkte Verbindung zu den östlichen Wohngebieten gegeben. Im Süden wird das Einzugsgebiet durch die naturräumliche Begrenzung der Ruhr limitiert.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die weiteren Siedlungsbe-
reiche der statistischen Bezirke Alstaden-Ost und Alstaden-West. Eine weiterfüh-
rende südliche Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der na-
turräumlichen Zäsur durch die Ruhr und der städtebaulichen Zäsur durch die
Gleisanlage nicht gegeben. Im Westen wird das Einzugsgebiet durch die drei
strukturprägenden Lebensmittelanbieter REWE, Penny und Aldi Süd sowie durch
die Bundesautobahn 3 begrenzt. Im Osten besteht in Mülheim an der Ruhr, unmit-
telbar an der Stadtgrenze zu Oberhausen, ein gut ausgestattetes Fachmarkt-
zentrum mit zum Planvorhaben vergleichbarer Betriebsstruktur (Lebensmittel-
supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt), wodurch das erwei-
tere Einzugsgebiet begrenzt wird. Im nördlichen Bereich erfährt das erweiterte
Einzugsgebiet eine Begrenzung durch die Angebotsstrukturen in den übergeord-
neten zentralen Versorgungsbereichen Alt-Oberhausen und Bero-Center.

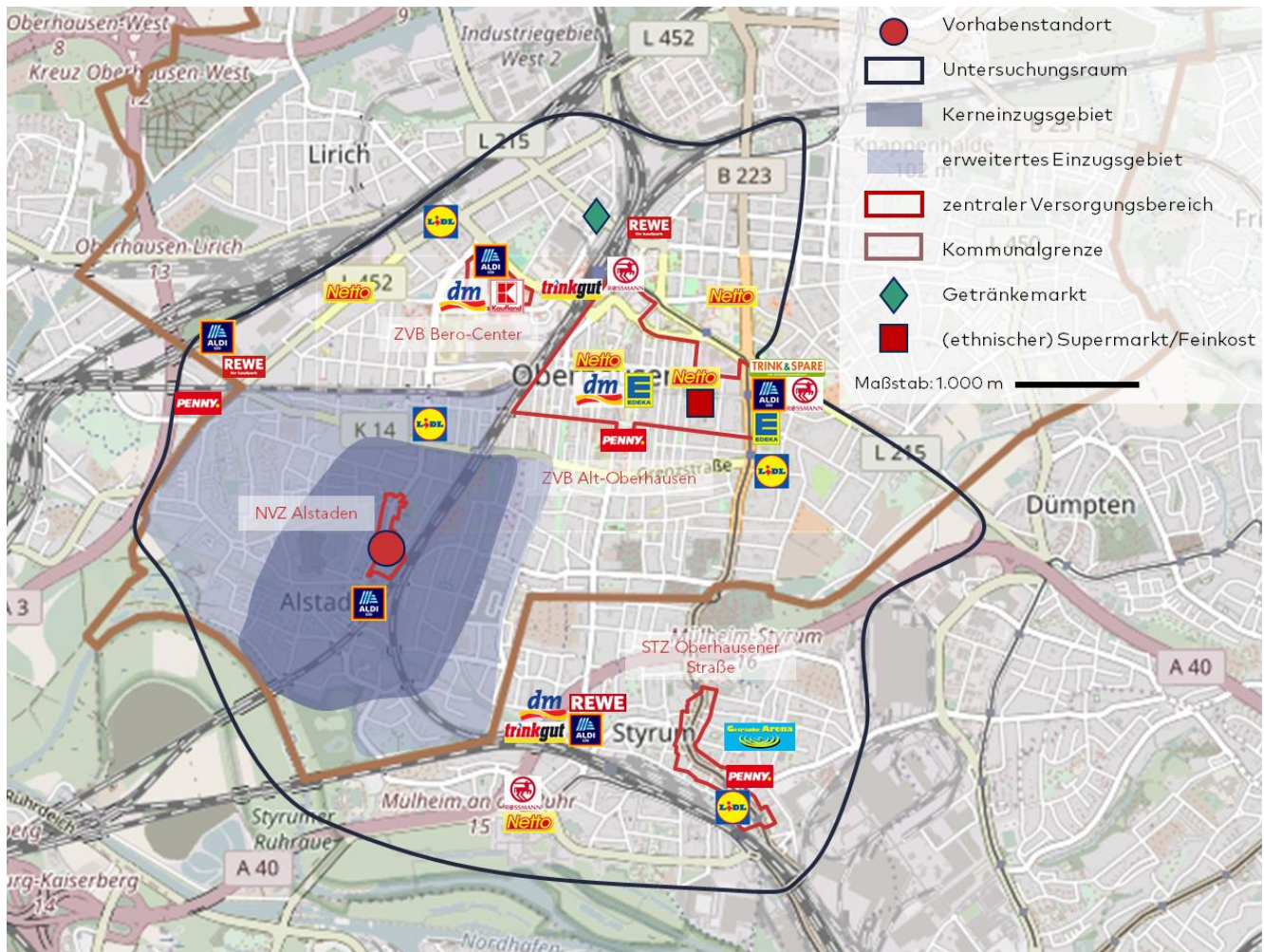
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugs-
gebiet 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 Be-
deutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete er-
geben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche
in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen be-
rücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die westlich der Bundesstraße
223 befindlichen statistischen Bezirke des Stadtbezirks Alt-Oberhausen sowie den
Bereich zwischen Bundesautobahn 40 und L 215 (Danziger Straße). Im Südosten
umfasst der Untersuchungsraum einen Teil der südlich der Bundesautobahn 40
befindlichen Bereiche der Stadt Mülheim an der Ruhr. Im Süden wird der Untersu-
chungsraum durch die naturräumliche Zäsur der Ruhr begrenzt. Im Westen stellt
die Bundesautobahn 3 und die Gleisanlage im Nordwesten eine städtebauliche
Begrenzung des Untersuchungsraumes dar. Folglich umfasst der Untersuchungs-
raum zwischen der Obermeidericher Straße und der Bundesautobahn 3 noch ei-
nen Teil der Stadt Duisburg. Im Norden bzw. Nordosten wird der Untersuchungs-
raum durch die umfassenden Angebotsstrukturen in den übergeordneten zentra-
len Versorgungsbereichen Alt-Oberhausen und Bero-Center limitiert.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das
Einzugsgebiet (unterteilt nach Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet)
des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 05/2021 und Aktualisierung 08/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Oberhausen 2022; Masterplan Zentren und Einzelhandel der Stadt Mülheim an der Ruhr 2015.

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Mit den übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen Alt-Oberhausen und Bero-Center sowie dem Nahversorgungszentren Alstaden sind drei zentrale Versorgungsbereiche in Oberhausen verortet. Mit dem Stadtteilzentrum Oberhausener Straße befindet sich zudem ein zentraler Versorgungsbereich in Mülheim an der Ruhr.

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Oberhausen 2022 vollumfänglich innerhalb des Nahversorgungszentrums Alstaden in Oberhausen.

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts - und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Für das Sortiment Drogeriewaren ist herauszustellen, dass vor allem eine Umsatzrückbindung erfolgt, da im Stadtraum Alstaden aktuell kein Drogeriemarkt angesiedelt ist. Aufgrund der Kopplungswirkung mit dem Lebensmittelsupermarkt und dem Lebensmitteldiscounter kann

perspektivisch im Sortiment Drogeriewaren von einem Umsatzanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes von 15 % ausgegangen werden (Streuumsatz und Kaufkraftrückbindung).

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. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

Stadt Oberhausen

- Erweiterung eines LIDL-Marktes (Bebelstraße) auf 1.320 m² GVKF;
- Erweiterung eines Netto-Marktes (Duisburger Straße) auf 799 m² GVKF;

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderungen)*

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind 18 Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 550 und 1.800 m² und durchschnittlich rd. 930 m² VKF auf. Des Weiteren sind 5 Lebensmittelsupermärkte (zzgl. zwei betriebszugehörigen Getränkemärkten) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 950 und 1.700 m² und durchschnittlich rd. 1.330 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das SB-Warenhaus Kaufland offeriert auf einer Gesamtverkaufsfläche von über 5.000 m² ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot im Untersuchungsraum.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird zusätzlich durch einen ethnisch geprägten Supermarkt sowie vier Getränkemärkte (stand-alone) arrondiert.

Insgesamt befinden sich 13 der 29 strukturprägenden Lebensmittelanbieter (inkl. Planvorhaben) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als nahezu durchschnittlich einzustufen (rd. 0,40 m² VKF NuG/EW)¹¹.

In Alstaden (= statistischer Bezirk Alstaden-Ost und Alstaden-West) – in dem sich der Vorhabenstandort befindet – beträgt die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 0,14 m² VKF NuG/EW und ist somit gegenwärtig als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten.

Hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes ist angesichts einer vollsortimentierten Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,17 m² VKF/EW aktuell ein unterdurchschnittliches Angebot im Untersuchungsraum festzustellen (Bundesdurchschnitt: rd. 0,26 m² VKF NuG/EW). Die discountorientierte Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,22 m² VKF/EW dagegen über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,15 m² VKF NuG/EW EW.¹² Dies ist insbesondere auf die Vielzahl an Lebensmitteldiscountern im Untersuchungsraum zurückzuführen.

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

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

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Oberhausen*	ZVB Alt-Oberhausen	8.700	53,4
	ZVB Bero-Center	6.200	42,1
	NVZ Alstaden	800	3,8
	sonstige Lage**	8.500	58,1
Mülheim an der Ruhr*	STZ Oberhausener Straße	1.900	12,8
	sonstige Lage	4.900	27,7
Duisburg*	sonstige Lage	< 700	< 3,8
GESAMT***		31.500	201,6

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 05/2021 und Aktualisierung 08/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** inkl. Bestandsmarkt Netto (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich nennenswerte Angebotsschwerpunkte in den zentralen Versorgungsbereichen festzustellen. Das in Bezug auf die Verkaufsfläche größte Angebot im Sortimentsbereich

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹² Eigene Berechnungen Stadt + Handel; EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inklusive Non-Food-Flächen.

Nahrungs- und Genussmittel innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich dabei im ZVB Alt-Oberhausen sowie im ZVB Bero-Center. In den sonstigen Lagen verteilen sich die strukturprägenden Anbieter auf verschiedene Standortbereiche. In diesem Kontext ist insbesondere die Standortagglomeration im Bereich Heidestraße in Mülheim an der Ruhr hervorzuheben, die eine zum Planvorhaben vergleichbare Betriebsstruktur (Lebensmittelsupermarkt, Lebensmittel-discounter, Drogeriefachmarkt) aufweist.

Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind aktuell sechs Drogeriefachmärkte (3x dm, 3x Rossmann) verortet. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Drogeriefachmärkte beträgt rd. 540 m². Zusätzlich stellt das SB-Warenhaus Kaufland ein umfangreiches Angebot im Sortiment Drogeriewaren bereit. Das Angebot wird zudem durch die Randsortimente des Lebensmitteleinzelhandels arrondiert. Insgesamt sind vier der sechs genannten Drogeriefachmärkte in zentralen Versorgungsbereichen verortet.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortiment Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

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

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Oberhausen*	ZVB Alt-Oberhausen	2.400	18,3
	ZVB Bero-Center	1.800	15,4
	NVZ Alstaden	< 100	< 0,6
	sonstige Lage**	700	6,4
Mülheim an der Ruhr*	STZ Oberhausener Straße	200	1,3
	sonstige Lage	1.200	11,4
Duisburg*	sonstige Lage	< 100	< 0,5
GESAMT***		6.400	53,7

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 05/2021 und Aktualisierung 08/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** inkl. Bestandsmarkt Netto (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Analog zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konzentriert sich das vorhandene Angebot im Sortiment Drogeriewaren vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich Alt-Oberhausen und Bero-Center. Darüber hinaus wird in Mülheim an der Ruhr an den Fachmarktzentren im Bereich Heidestraße und Steinkampstraße ein umfangreiches Angebot offeriert.

Bezogen auf das Nahversorgungszentrum Alstaden ist festzuhalten, dass der Versorgungsbereich angesichts seiner aktuellen Angebotsstruktur die konzeptionell festgelegte Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. die umliegenden Siedlungsbereiche nicht vollumfänglich erfüllen kann. Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird derzeit allein durch den Lebensmitteldiscounter Netto dargeboten. Im Sortiment Drogeriewaren wird durch das Randsortiment des Netto-Marktes ein geringfügiges Angebot bereitgestellt, welches insgesamt keine umfassende sortimentspezifische Versorgung darstellt. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kann somit die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Alstaden perspektivisch deutlich optimiert werden.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 91 (IfH 2022) auf, d. h. sie liegt deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 200,5 Mio. Euro/Jahr und für den Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 32,9 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2021)	Kaufkraft NuG in Mio. Euro	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro
Oberhausen**	57.598	157,1	25,9
Mülheim an der Ruhr**	15.676	41,2	6,7
Duisburg**	827	2,1	0,3
GESAMT*	74.101	200,5	32,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: IT.NRW (Stichtag: 31.12.2021); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹³ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und unter Berücksichtigung

¹³ 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.

der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – rd. 105 % und im Sortiment Drogeriewaren rd. 165 %.

Die Zentralitätswerte im Untersuchungsraum begründen sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). So befinden sich die zentralen Versorgungsbereiche sowie weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter und Drogeriefachmärkte zum Teil in Randlage des Untersuchungsraumes (u. a. ZVB Alt-Oberhausen, ZVB Bero-Center, STZ Oberhausener Straße, Fachmarktzentren Heidestraße und Steinkampstraße in Mülheim an der Ruhr). Diese weisen eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion und damit verbundene großräumige Einzugsgebiete auf, welche deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes bedingen.

Die Zentralität in Alstaden (= statistischer Bezirk Alstaden-Ost und -West) beträgt – unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 43 % und im Sortiment Drogeriewaren rd. 36 %. Demnach sind aktuell deutliche Kaufkraftabflüsse aus Alstaden in den untersuchungsrelevanten Sortimenten festzustellen und somit deutliche Rückbindungspotenziale gegeben.

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 sowie Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in Oberhausen mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von - rd. 1,0 % bis Ende 2026 zu rechnen¹⁴. Im Untersuchungsraum beträgt dieser Wert insgesamt - rd. 0,8 %.

Wie in Kapitel 2 beschreiben, 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 und Drogeriewaren rechnerisch leicht absinken (auf 198,8 Mio. bzw. 32,7 Mio.).

¹⁴ Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW sowie GfK Geomarketing (2019): Straßenabschnittsbasierte Einwohnerzahlen.

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.

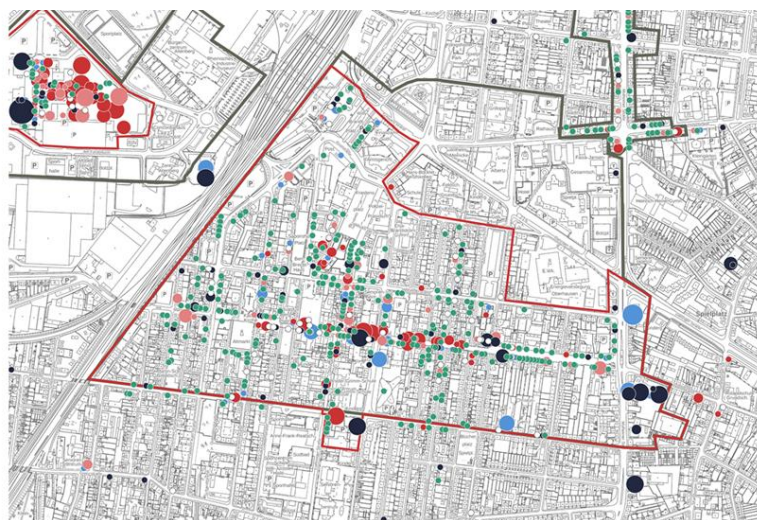
Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Oberhausen 2022, dem Masterplan Zentren und Einzelhandel der Stadt Mülheim an der Ruhr 2015 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Alt-Oberhausen (Oberhausen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk Alt-Oberhausen, Stadtteil Altstadt Mitte
Distanz zum Vorhaben	2,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung, allerdings wirkt die Bahntrasse als städtebaulich Barriere für die westlich gelegenen Siedlungsbereiche.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Überwiegend kleinteiliger Besatz, ergänzt durch großflächige Angebotsformate. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote im langfristigen Bedarfsbereich mit Angebotsschwerpunkt im Bereich Möbel. Im Bereich der Grundversorgung gewährleisten die bestehenden Lebensmittelmärkte sowie Drogeriefachmärkte einen guten Angebotsmix (mit Überhang im discountorientierten LM-Segment), welches durch diverse Fachgeschäfte im Bereich des erweiterten Grundbedarfs ergänzt wird. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch eine Vielzahl an Komplementärnutzungen.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA (2 x), NETTO Marken-Discount (2 x), ALDI Süd, PENNY, ethnischer Supermarkt, Rossmann (2x), dm
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Die MIV-Anbindung erfolgt über die Mülheimer Straße (B 223) sowie großräumig über die A 40. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über den DB-Haltepunkt Oberhausen HBF mit angegliedertem Omnibusbahnhof sowie über mehrere Bushaltestellen.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Gewachsenes Zentrum mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz im Bereich der Marktstraße als zentrale Achse des ZVB, ausgedünnter Geschäftsbesatz im nördlichen sowie südlichen (Rand-)Bereichen. Zum Teil eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch Vielzahl an Mindernutzungen und Leerständen. Neben Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen wird das Erscheinungsbild auch durch das innerstädtische Wohnen geprägt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion primär für den Stadtbezirk, darüber hinaus in Teilen gesamtstädtisch.

Abgrenzung des ZVB

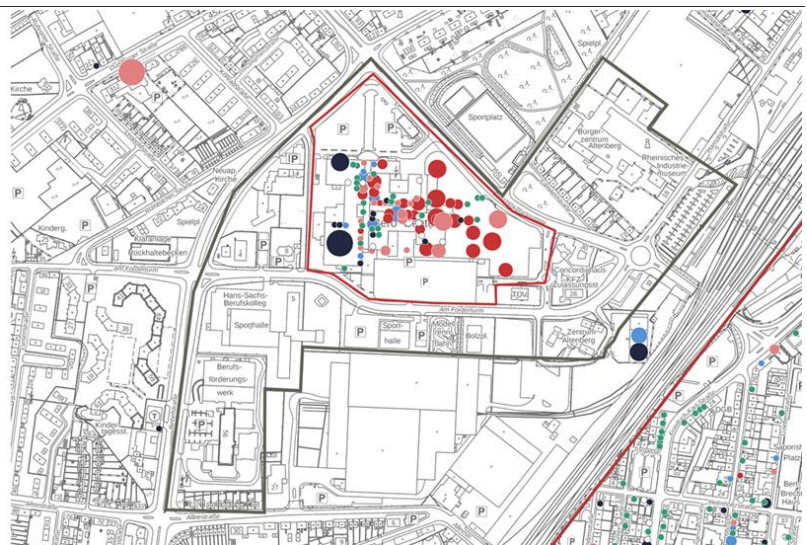
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Oberhausen 2022, S. 69; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Bero-Center (Oberhausen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk Alt-Oberhausen, Stadtteil Lirich
Distanz zum Vorhaben	2,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Eingeschränkte städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit dem Umfeld.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Nach Umstrukturierung und Erweiterung des Bero-Centers qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Angebotes und Verlagerung des Angebotsschwerpunkts auf den mittelfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Bekleidung). Deutliche Angebotsergänzung im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) sowie weitere Ergänzung im langfristigen Bedarf. Im nahversorgungsrelevanten Bereich guter Angebotsmix aus SB-Warenhaus mit umfassenden vollsortimentierten LM-Angebot, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt. Darüber hinaus ergänzende Fachgeschäfte im Bereich des erweiterten Grundbedarfs. Darüber hinaus gute Funktionsmischung durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.
relevante Magnetbetriebe	Kaufland, ALDI Süd, dm
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist über die B 223 sowie die A 3 und A 42 und mehrere Hauptstraßen (u. a. Duisburger Straße) für den MIV erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den westlich gelegenen DB-Haltepunkt Oberhausen HBF sowie über mehrere Bushaltestellen.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Funktional geprägtes Zentrum, welches als Einkaufszentrum organisiert.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion primär für den Stadtbezirk
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Oberhausen 2022, S. 74; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden (Oberhausen)

Lage	
Verortung	Stadtbezirk Alt-Oberhausen, Stadtteil Alstaden
Distanz zum Vorhaben	-
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung, allerdings wirkt die Bahntrasse teilweise als städtebaulich Barriere für die östlich gelegenen Siedlungsbereiche.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Deutlicher Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel). Lebensmitteldiscounter als einziger strukturprägender Nahversorgungsbetrieb, daher eingeschränkter Betriebstypenmix (fehlendes Angebot im vollsortimentierten Lebensmittelsegment, Darbietung von Drogeriewaren nur als Randsortiment). Nennenswerte Angebotsergänzung im langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere durch ein Küchenstudio). Neben dem Einzelhandelsangebot besteht eine Vielzahl von Komplementärnutzungen.
relevante Magnetbetriebe	Netto (Planvorhaben)
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Die Erschließung des ZVB erfolgt über Bebelstraße (K 5), welche den zentralen Versorgungsbereich in Nord-Süd-Richtung durchquert. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Flockenfeld“ und „Rehmer“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Gewachsenes Zentrum mit bandartiger Struktur entlang der Bebelstraße. Geringe Einzelhandelsdichte zwischen der nördlichen und südlichen Einkaufslage, eingeschränkter fußläufiger Zusammenhang zwischen Lebensmitteldiscounter im Süden zur sonstigen Einkaufslage im Norden des Nahversorgungszentrums. Neben Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen wird das Erscheinungsbild durch Wohnnutzungen geprägt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

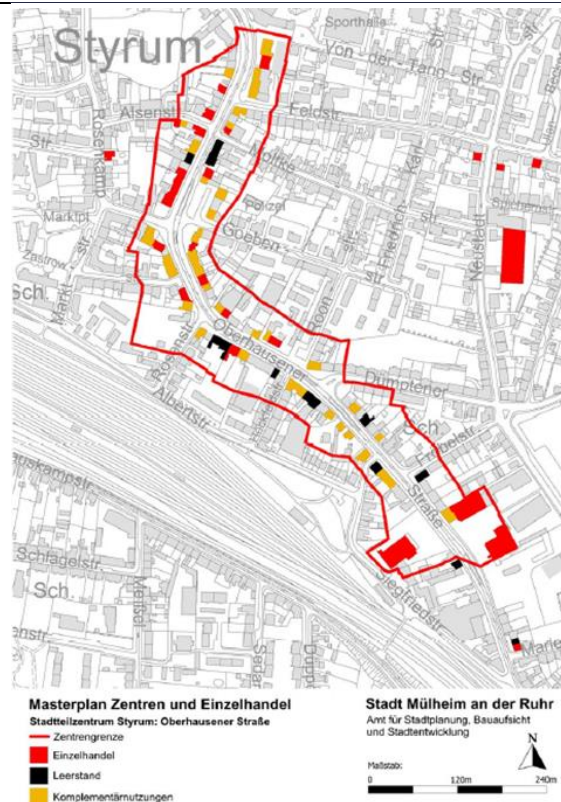
- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- 0 - 99 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 3.999 m²
 - ab 4.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ZVB-Abgrenzung EHK 2007
 - ZVB-Abgrenzung EHK 2022
- Potenzialfläche**
-



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Oberhausen 2022, S. 88; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Oberhausener Straße (Mülheim an der Ruhr)

Lage	
Verortung	Stadtteil Styrum
Distanz zum Vorhaben	2,9 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung, allerdings wirkt die Bahntrasse im Süden sowie die BAB 40 im Norden als städtebaulich Barriere für umliegenden Siedlungsbereiche. Im Südosten grenzt ein größeres Gewerbegebiet an.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB umfasst im Wesentlichen Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Die beiden Lebensmitteldiscounter fungieren als strukturprägende Nahversorgungsbetriebe, eingeschränkter Betriebstypenmix durch fehlenden Lebensmittelvollsortimenter. Zudem kein Drogeriefachmarkt im ZVB angesiedelt. Das Angebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	LIDL, Penny
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Die Erschließung erfolgt über die Oberhausener Straße (B 223), welche einen Hauptverkehrszug darstellt, sowie großräumig über die A 40. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV erfolgt über den S-Bahnhof Mülheim (Ruhr) Styrum sowie über verschiedene Straßenbahnhaltepunkte (z. B. Sültenfuß, Dümptener Straße).
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Gewachsenes Zentrum mit bandartiger Struktur entlang der Oberhausener Straße. Die höchste Nutzungsdichte befindet zwischen den Einmündungen zur Feld- und Rosenstraße. Im Süden bildet der Kopplungsstandort LIDL, Penny und Centershop den wesentliche Angebotsschwerpunkte aus. In Nördlicher Richtung überwiegend kleinteiliger Einzelhandel sowie ergänzend zentrenergänzenden Funktionen und Wohnen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



Quelle: Eigene Darstellung nach Masterplan Zentren und Einzelhandel der Stadt Mülheim an der Ruhr 2015, S. 65 - 66.; 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:

- Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Oberhausen 2022 vollumfänglich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Alstaden verortet. Das Standortumfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Anbindung mittels MIV und ÖPNV ist für die umliegenden Wohngebiete als gut zu bezeichnen.
- Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind die übergeordneten ZVB Bero-Center in rd. 2,0 km nördlicher Entfernung und der ZVB Alt-Oberhausen in rd. 2,0 km nordöstlicher Richtung. Der nächstgelegene strukturprägende Lebensmittelanbieter (Aldi Süd) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich in rd. 250 m südlicher Entfernung vom Vorhabenstandort.
- Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit aktuell rd. 0,40 m² VKF/EW als nahezu durchschnittlich einzustufen. Bezogen auf die Bevölkerung in Alstaden (= statistische Bezirke Alstaden-Ost und Alstaden-West) ergibt sich aktuell eine deutlich unterdurchschnittliche lebensmittelbezogene Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,14 m² VKF/EW.
- Hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes ist im LM-Vollsortiment aktuell ein unterdurchschnittliches Angebot festzustellen. Mit rd. 0,17 m² je Einwohner ist die vollsortimentierte Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum aktuell als unterdurchschnittlich einzuordnen. Die discountorientierte Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,22 m² je Einwohner dagegen über dem Niveau des Bundesdurchschnitts. Dies ist insbesondere auf die Vielzahl an Lebensmitteldiscountern im Untersuchungsraum zurückzuführen.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 105 % und im Sortiment Drogeriewaren rd. 165 %. Der hohe Zentralitätswert im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren ist insbesondere auf die umfassenden Angebotsstrukturen in den Randbereichen des Untersuchungsraumes sowie die Vielzahl an Lebensmittelmärkten, welche Drogeriewaren als Randsortiment führen, zurückzuführen (s. Kapitel 4.1). Die Betriebe weisen jeweils einen über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich auf. Die berechneten Kennwerte sind daher zu relativieren.
- Die Zentralität in Alstaden (= statistische Bezirke Alstaden-Ost und Alstaden-West) beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 43 % und im Sortiment Drogeriewaren rd. 36 %. In diesem Zusammenhang

ist festzuhalten, dass aktuell Kaufkraft aus Alstaden abfließt und demnach Rückbindungspotenziale gegeben sind.

- Das Nahversorgungszentrum Alstaden, in dem gegenwärtig der Lebensmitteldiscounter Netto den einzigen strukturprägenden Nahversorgungsbetrieb darstellt, kann die konzeptionell zugewiesene Versorgungsfunktion aktuell nicht vollumfänglich erfüllen. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kann somit die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Alstaden perspektivisch deutlich gestärkt werden.
- Der Untersuchungsraum weist eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 91 (IfH 2022) im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt auf.
- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2026 mit einer **leicht sinkenden Nachfrage** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren zu rechnen (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: 16 der 34 genannten strukturprägenden Wettbewerber in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmittelsupermärkte) sowie Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum ergeben werden.

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Die aktuelle Planung sieht die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto auf 1.107 m² GVKF sowie die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters REWE mit 2.200 m² GVKF (zzgl. Bäcker mit 45 m² VKF) und eines Drogeriefachmarktes mit 950 m² GVKF vor.

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten und Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird für den geplanten Drogeriefachmarkt ein ggfs. überhöhter Verkaufsflächenanteil im Sortiment Drogeriewaren von rd. 75 % zu Grunde gelegt.

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

Tabelle 9: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Netto				
Nahrungs- und Genussmittel	80	750	885	+ 135
Drogeriewaren	10	94	111	+ 17
sonstige Sortimente	10	94	111	+ 17
Netto Gesamt	100	938	1.107	+ 169
REWE				
Nahrungs- und Genussmittel	80	-	1.760	+ 1.760
Drogeriewaren	10	-	220	+ 220
sonstige Sortimente	10	-	220	+ 220
REWE Gesamt	100	-	2.200	+ 2.200
Bäcker im REWE (exkl. Café-Bereich¹⁵)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	-	45	+ 45
Drogeriefachmarkt				
Nahrungs- und Genussmittel	13	-	124	+ 124
Drogeriewaren	75	-	712	+ 712
sonstige Sortimente	12	-	114	+ 114
Drogeriefachmarkt Gesamt	100	-	950	+ 950
GESAMT	100	938	4.302	+ 3.364
<i>Nahrungs- und Genussmittel Gesamt</i>	<i>-</i>	<i>750</i>	<i>2.814</i>	<i>+ 2.064</i>
<i>Drogeriewaren Gesamt</i>	<i>-</i>	<i>94</i>	<i>1.043</i>	<i>+ 949</i>

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

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 4.302 m² (+ 3.364 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 2.814 m² projektiert (+ 2.064 m²). Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 1.043 m² erreicht (+ 949 m²).

Die sonstigen Sortimente werden auf einer Verkaufsfläche von 445 m² angeboten (+ 351 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen, die zum Teil auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie (Schnitt-)Blumen und Zeitungen/Zeitschriften sowie nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante

¹⁵ 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.

Sortimente wie zoologischer Bedarf umfassen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Die sonstigen Sortimente stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des relativ geringen Umsatzanteils pro Sortiment.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt und das Planvorhaben hinsichtlich der Sortimentierung somit auf die Nahversorgung ausgerichtet ist (= zugewiesene Versorgungsfunktion des ZVB).

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 Flächenproduktivität¹⁶ des Betreibers Netto beträgt rd. 4.570 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 802 m².

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

Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von jeweils rd. 91 auf (vgl. IfH 2022). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 9 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist die Zentralität im Untersuchungsraum mit rd. 105 % als leicht überdurchschnittlich zu bewerten. Dies bedeutet, dass im Untersuchungsraum insbesondere aufgrund der Randlage der strukturprägenden Lebensmittelmärkte gewisse Kaufkraftzuflüsse induziert werden. Die Zentralität in Alstaden (= statistischer Bezirk Alstaden-Ost und -West) und damit im wesentlichen Einzugsgebiet des Netto-Marktes beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 43 % und ist damit als deutlich unterdurchschnittlich einzuordnen.

Im Einzugsgebiet des Bestandsmarktes Netto ist ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher Zentralität festzustellen, was kein wesentliches Abweichen der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Netto erwarten lässt.



¹⁶ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als nahezu durchschnittlich (rd. 0,40 m² VKF NuG/EW) und in Alstaden (= statistische Bezirke Alstaden-Ost und Alstaden-West) als deutlich unterdurchschnittlich (rd. 0,14 m² VKF NuG/EW) einzustufen.
- Das Angebotsnetz stellt sich als relativ flächendeckend dar. Mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi Süd besteht ein systemähnlicher Wettbewerber in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Darüber hinaus ist ein erhöhter Wettbewerbsdruck durch die Angebotsstrukturen in den nächstgelegenen übergeordneten ZVB Alt-Oberhausen und Bero-Center sowie durch das Fachmarktzentrum im Bereich Heidestraße in Mülheim an der Ruhr gegeben. Für den Untersuchungsraum insgesamt ist ein Überhang zum discountorientiertem Lebensmittelangebot festzustellen.

Im Untersuchungsraum ist eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Im Kerneinzugsgebiet ist diese deutlich unterdurchschnittlich. Für den discountierten Lebensmitteleinzelhandel lässt sich ein ausgeprägter Wettbewerb attestieren. Unter Berücksichtigung dieser Bewertungsaspekte ist für den Bestandsmarktes Netto von einer auszugehen, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers entspricht.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines ZVB in einer integrierten Lage und weist somit eine gewisse Mantelbevölkerung auf. Der Bestandsmarkt stellt den wesentlichen Magnetbetrieb und Frequenzbringer im Nahversorgungszentrum Alstaden dar, nennenswerte Kopplungsvorteile am Standort bestehen derzeit nicht (siehe Kapitel 4.4).
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).
- Der Netto-Markt profitiert von seiner integrierten und gut einsehbaren sowie gut erreichbaren Lage an der Bebelstraße (K 5). Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- sowie ÖPNV-Anbindung auf (zentrale Lage in Alstaden).

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der nur eingeschränkten Kopplungsbeziehungen weist der Standort aus fachgutachterlicher Sicht keine Vor- oder Nachteile auf, die ein Ansteigen oder Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Netto plausibilisieren können.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Netto eine Flächenproduktivität erzielt, die auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird mit 4.600 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensdiscounters Netto wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Durch die avisierte Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes (REWE zzgl. Bäcker) sowie eines Drogeriefachmarktes erfolgt eine zusätzliche Attraktivierung des Standortbereiches. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 2.064 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und um 949 m² im Sortiment Drogeriewaren. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist zu berücksichtigen:

Netto:

- Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.107 m² liegt über der, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswerte des Betreibers Netto.
- 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. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang gleich.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes Netto zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für Oberhausen ist mit einem Sinken des Nachfragepotenzials um rd. 1,0 % bis Ende 2026 zu rechnen. Die leicht negative Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.
- Durch das Planvorhaben sind Agglomerationswirkungen in Form von Kopplungspotenzialen durch die Standortgemeinschaft eines Lebensmittelvollsortimenters, Lebensmitteldiscounters und Drogeriefachmarktes zu

erwarten. Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens sowie einer Erweiterung des aktuellen Einzugsgebietes zu begründen.

- Gleichzeitig wird der Netto-Markt durch den ebenfalls großzügig geplanten REWE-Markt Kannibalisierungseffekte erfahren, sodass die Leistungsfähigkeit begrenzt sein wird.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **Netto** nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.400 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine für den Betreiber leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.600 Euro/m² VKF angenommen.

REWE:

Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers REWE beträgt rd. 4.320 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.522 m² (Hahn Retail Estate Report 2021/2022). Für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter **REWE** ist unter Berücksichtigung einer zum Betreiber überdurchschnittliche Gesamtverkaufsfläche, der aufgezeigten Standortrahmenbedingungen und des Wettbewerbsumfeldes davon auszugehen, dass dieser nach Realisierung eine Flächenproduktivität erzielen wird, die nahezu dem Durchschnittswert des Betreibers entspricht. Somit wird in einer unteren Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.400 Euro/m² VKF angenommen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine für den Betreiber leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.600 Euro/m² VKF angenommen.

Drogeriefachmarkt:

Für den **Drogeriefachmarkt** steht aktuell noch kein Betreiber fest. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird daher vom leistungstärksten Anbieter dm ausgegangen. Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers dm beträgt rd. 6.730 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 627 m² (Hahn Retail Estate Report 2021/2022). Für den Drogeriefachmarkt wird eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität von 7.000 Euro/m² VKF zugrunde gelegt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 7.200 Euro/m² VKF angenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die leistungstärksten Drogeriefachmärkte i. d. R. in den Innenstadtlagen oder in großen Stadtteilzentren verortet sind, die avisierte Verkaufsfläche des Planvorhabens (950 m² GVKF) als deutlich überdurchschnittlich zu bewerten ist, der Untersuchungsraum ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau sowie im Sortiment Drogeriewaren eine Zentralität von über 100 % aufweist. Weiterhin sind im Untersuchungsraum weitere attraktive und zum Teil deutlich stärker frequentierte Standorte (u. a. ZVB Alt-Oberhausen, ZVB Bero-Center) mit jeweils einem bzw. mehreren Drogeriefachmärkten vertreten. Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren in Altstaden fällt hingegen deutlich geringer aus, sodass der Drogeriemarkt in diesem Raum ein Alleinstellungsmerkmal einnimmt. Angesichts der Einwohnerzahl von rd. 17.600 besteht gleichzeitig ein

für den Betrieb eines Drogeriefachmarktes mehr als ausreichendes Einwohnerpotenzial. Gleichzeitig handelt es sich perspektivisch um einen attraktiven Kopp-
lungsstandort.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen, stellt die angesetzte überdurchschnittliche Flächenproduktivität demnach eindeutig einen Worst Case-Ansatz dar.

Bäcker:

Für den **Bäcker**, der gemäß Planvorhaben als Konzessionär im REWE-Markt integriert ist, wird ein jährlicher Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro p. a. angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze für das Planvorhaben (Moderate Case und Worst Case):

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
Netto					
Nahrungs- und Genussmittel	4.600	3,5	4.600	4,1	+ 0,6
Drogeriewaren		0,4		0,5	+ 0,1
sonstige Sortimente		0,4		0,5	+ 0,1
Netto Gesamt		4,3		5,1	+ 0,8
REWE					
Nahrungs- und Genussmittel	im Bestand nicht vorhanden	4.600	4.600	8,1	+ 8,1
Drogeriewaren				1,0	+ 1,0
sonstige Sortimente				1,0	+ 1,0
REWE Gesamt				10,1	+ 10,1
Bäcker im REWE					
Nahrungs- und Genussmittel	im Bestand nicht vorhanden		-	0,3	+ 0,3
Drogeriefachmarkt					
Nahrungs- und Genussmittel	im Bestand nicht vorhanden	7.200	7.200	0,9	+ 0,9
Drogeriewaren				5,1	+ 5,1
sonstige Sortimente				0,8	+ 0,8
Drogeriefachmarkt Gesamt				6,8	+ 6,8
GESAMT*	-	4,3	-	22,4	+ 18,0
Nahrungs- und Genussmittel Gesamt	-	3,5	-	13,4	+ 9,9
Drogeriewaren Gesamt	-	0,4	-	6,6	+ 6,2

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

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 22,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 18,0 Mio. Euro). Hiervon werden max. rd. 13,4 Mio. Euro auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ rd. 9,9 Mio. Euro).

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 6,6 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 6,2 Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen max. rd. 2,3 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 1,9 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht

wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen (teilweise nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten) 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 Oberhausen 2022 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 DAS EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT OBERHAUSEN 2022

Das EHK Oberhausen 2022 definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in Oberhausen. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Oberhausen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden.

Abbildung 4: Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele gemäß EHK Oberhausen 2022

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Ergänzung durch Sonderstandorte
▪ Erhalt und Stärkung der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsimpulse ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren	▪ Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen in den Zentren) ▪ Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung	▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln ▪ Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden ▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden ▪ Zukunftsfähigkeit im Rahmen des demographischen Wandels beachten	▪ Sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebotes mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ▪ Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung ▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Quelle: EHK Oberhausen 2022, S. 41

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Oberhausen 2022 vollumfänglich innerhalb des abgegrenzten ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden verortet.
- Dem ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden wird konzeptionell eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. die umliegenden Siedlungsbereiche zugewiesen.
- Das Nahversorgungszentrum Alstaden, in dem gegenwärtig der Lebensmitteldiscounter Netto den einzigen strukturprägenden Nahversorgungsbetrieb darstellt, kann die konzeptionell zugewiesene Versorgungsfunktion aktuell nicht vollumfänglich erfüllen. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kann die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Alstaden langfristig deutlich gestärkt werden.
- Die Zentralität in Alstaden (= statistische Bezirke Alstaden-Ost und Alstaden-West) beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 43 % und im Sortiment Drogeriewaren rd. 36 %. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass gewisse Kaufkraftpotenziale (insb. durch Kaufkraftrückbindung) gegeben sind.
- Unter Berücksichtigung der abnehmenden Kaufkraftpotenziale ergibt sich für Alstaden im Sortiment Drogeriewaren ein Kaufkraftpotenzial von rd. 7,9 Mio. Euro/Jahr für das Prognosejahr 2026. Der perspektivische Jahresumsatz in Alstaden beläuft sich im Sortiment Drogeriewaren auf rd. 7,5 Mio. Euro/Jahr. In diesem Zusammenhang finden der perspektivische Jahresumsatz des Planvorhabens (Worst Case, s. Kapitel 5.3), die prognostizierten Jahresumsätze für die Bestandsmärkte in Alstaden und die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben Berücksichtigung.
- Aus dem Kontext der zuvor genannten Umsatz- und Kaufkraftwerte sowie der zu erwartenden Umsatzumverteilungen (s. Kapitel 6.2) ergibt sich für Alstaden eine perspektivische Zentralität im Sortiment Drogeriewaren von rd. 95 % (Worst Case-Betrachtung). Demnach entspricht das Planvorhaben der dem ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden zugewiesenen Versorgungsfunktion (Moderate Case = 98 %).

Planungsziele und Handlungsempfehlungen für das Nahversorgungszentrum Alstaden

Das EHK Oberhausen 2022 beinhaltet Planungsziele und Handlungsempfehlungen für den ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden. Für das in Rede stehende Planvorhaben sind demnach folgende Aspekte relevant:

- Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Stadtteil; Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.
- Bereitstellung eines ausgewogenen Betriebstypenmixes im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels.

- Ergänzung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebots durch einen bedarfsgerechten Drogeriemarkt sowie weiterer spezialisierter Fachgeschäfte der Grundversorgung.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben entspricht grundsätzlich dem Ziel, eine umfassende Nahversorgung für Alstaden bereitzustellen.
- Durch die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters in Ergänzung zum bestehenden Lebensmitteldiscounter kann – auch vor dem Hintergrund der Betriebsaufgaben des zuvor einzigen strukturprägenden Getränkemarktes sowie des Lebensmittelvollsortimenters (Kaisers) in Alstaden – ein ausgewogener Betriebstypenmix im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bereitgestellt werden.
- Das Planvorhaben entspricht dem Entwicklungsziel, das zentren- und nahversorgungsrelevante Angebot durch einen bedarfsgerechten Drogeriefachmarkt zu ergänzen.
- Das Planvorhaben ist aufgrund seiner VKF-Größenordnung und seiner Angebotsstruktur als frequenzsicherndes Vorhaben für den ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden zu bewerten und dürfte somit insgesamt positiv zur Frequenzentwicklung und somit zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Empfehlungen zur Nahversorgung in Oberhausen

Das EHK Oberhausen 2022 formuliert die nachfolgenden relevanten Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Oberhausen:

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- In Oberhausen ist vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Oberhausen 2022 vollumfänglich innerhalb des abgegrenzten ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden verortet.

Steuerungsleitsatz

Folgender für die Untersuchungsfragstellung relevanter Steuerungsleitsatz wird im Rahmen des EHK Oberhausen 2022 formuliert:

„Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den (besonderen) Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden¹⁷.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das in Rede stehende Vorhaben stimmt mit dem genannten Ansiedlungsleitsatz II überein, da sich der Vorhabenstandort vollumfänglich innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden befindet. Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgung sind nicht zu erwarten. Die Bewertung der zu erwartenden vorhabenbezogenen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden in Kapitel 6.2 und 6.3 dargelegt.

Das Planvorhaben ist als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Oberhausen 2022 zu bewerten.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen der untersuchungsrelevanten Vorhabenbestandteile im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der leicht negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren insgesamt leicht verstärkt. 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 10 % für die Berechnungen angenommen. Für das Sortiment Drogeriewaren ist herauszustellen, dass vor allem eine Umsatzrückbindung erfolgt, da in Alstaden aktuell kein Drogeriemarkt angesiedelt ist. Aufgrund der Kopplungswirkung mit dem Lebensmittelsupermarkt und dem Lebensmitteldiscounter kann perspektivisch im Bereich Drogeriewaren von einem Umsatzanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes von 15 % ausgegangen werden. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 90 % des Vorhabenumsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 85 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Drogeriewaren umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

¹⁷ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Zudem ist im Hinblick auf die Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Relevanz:

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Angesichts des ausgedünnten Versorgungsnetzes im Drogeriewarenbereich im Nachgang der Insolvenz von Schlecker/Ihr Platz konzentrieren sich die Umsätze auf einige wenige Standorte (im Wesentlichen Rossmann und dm). Insofern sind bei Marktzutritten regelmäßig hohe Umsatzumverteilungen – oftmals auch über 10 % - festzustellen. Diese Umsatzumverteilungen treffen allerdings aufgrund der Umstrukturierungen im Marktsegment oftmals auf Wettbewerber, die überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen, so auch derzeit im Untersuchungsraum.
- In Alstaden (= statistische Bezirke Alstaden-Ost und Alstaden-West) ist aktuell kein strukturprägender Anbieter im Sortiment Drogeriewaren angesiedelt. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren aktuell nicht vollständig gebunden werden kann und somit nennenswerte Kaufkraftpotenziale aus Alstaden abfließen. Die außerhalb von Alstaden festzustellenden Umsatzumverteilungen werden somit zu einen nennenswerten Anteil auch durch Kaufkraft-rückholung induziert.
- Die festgestellten Umsatzumverteilungen sind demnach insbesondere auch im Hinblick auf die konkrete Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Drogeriemärkte im Untersuchungsraum zu würdigen.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren im Worst Case wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze vor Umsatzumverteilung	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Oberhausen	ZVB Alt-Oberhausen	52,8	1,7	3
	ZVB Bero-Center	41,7	1,8	4
	ZVB NVZ Alstaden*	< 0,4	**	**
	sonstige Lagen	57,5	3,4	6
Mülheim an der Ruhr	ZVB STZ Oberhausener Straße	12,7	0,4	3
	sonstige Lagen	27,4	1,5	5
Duisburg	sonstige Lagen	< 3,8	0,1	4
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		1,0		
GESAMT*** (Worst Case)		196,2	9,9	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2021 und Aktualisierung 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 Netto-Bestandsmarkt des Planvorhabens; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 9,9 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze vor Umsatzumverteilung	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Oberhausen	ZVB Alt-Oberhausen	18,1	1,5	8
	ZVB Bero-Center	15,2	1,6	10
	ZVB NVZ Alstaden*	< 0,1	**	**
	sonstige Lagen	6,4	1,0	15
Mülheim an der Ruhr	ZVB STZ Oberhausener Straße	1,3	**	**
	sonstige Lagen	11,3	1,1	10
Duisburg	sonstige Lagen	< 0,5	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes		1,0		
GESAMT*** (Worst Case)		52,7	6,2	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2021 und Aktualisierung 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; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 6,2 Mio. Euro, davon 85 % 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 die zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Oberhausen

Auswirkungen auf den ZVB Alt-Oberhausen

Im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,7 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB

Alt-Oberhausen induziert. Im **Sortiment Drogeriewaren** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,5 Mio. Euro bzw. max. 8% generiert.

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (2 x Edeka, 2 x Netto, Aldi Süd, Penny). Die vorgenannten Betriebe profitieren von der hohen Strahlkraft des ZVB Alt-Oberhausen und eines daraus resultierenden weitreichenden Einzugsgebietes sowie von Kopplungsbeziehungen mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsangeboten im zentralen Versorgungsbereich. Angesichts der monetär sowie prozentual geringen bis moderaten Umsatzumverteilungen pro Betrieb sind vorhabeninduzierte Auswirkungen für die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) nicht zu erwarten.
- Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere die drei Drogeriefachmärkte (dm, 2 x Rossmann) tangieren. Die Drogeriefachmärkte profitieren aktuell aufgrund ihrer Lage innerhalb des ZVB Alt-Oberhausen von einem weitreichenden Einzugsgebiet sowie von deutlichen Kopplungsvorteilen. Das Planvorhaben dient perspektivisch überwiegend der Versorgung von Alstaden und ggf. umliegenden Siedlungsgebiete und trägt damit zur „Füllung“ einer aktuell bestehenden räumlichen Versorgungslücke bei. Aus diesem wird ein nennenswerter Anteil der Umsatzumverteilungen – wie in Kapitel 6.2 bereits erwähnt – durch die Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraftpotenziale induziert. Unter Berücksichtigung der prozentual sowie monetär als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen und der zum Teil nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Drogeriefachmärkte sind vorhabenbedingten Auswirkungen nicht vollkommen auszuschließen. In diesem Kontext ist jedoch zu berücksichtigen, dass selbst im Falle einer vorhabenbedingten Schließung eines Drogeriefachmarktes die Versorgungsfunktion des ZVB im Sortiment Drogeriewaren durch die verbleibenden strukturprägenden Drogeriefachmärkte weiterhin gewährleistet bleibt.
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Alt-Oberhausen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Bero-Center

Im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,8 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Bero-Center induziert. Im **Sortiment Drogeriewaren** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,6 Mio. Euro bzw. max. 10 % generiert.

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter Kaufland und Aldi Süd. Das SB-Warenhaus Kaufland stellt sich gegenwärtig als modern und leistungsfähig dar. Aufgrund seiner Angebotsstruktur (umfassendes vollsortimentiertes Lebensmittelangebot, zudem hoher Non-Food-Anteil) besitzt der Kaufland-Markt eine hohe Strahlkraft, der zudem bereits langfristig am Markt etabliert ist. Auch der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd verfügt über eine attraktive Verkaufsflächendimensionierung und stellt im Verbund mit dem SB-Warenhaus Kaufland einen guten lebensmittelbezogenen Angebotsmix bereit. Weiterhin profitieren die vorgenannten Lebensmittelmärkte von Kopplungsbeziehungen mit den weiteren Betrieben und Dienstleistungsangeboten im umstrukturierten und modernisierten Bero-Center. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind vorhabeninduzierte Auswirkungen (Marktaufgabe oder Umstrukturierung) insgesamt nicht zu erwarten.
- Im Sortiment Drogeriewaren werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere den Drogeriefachmarkt sowie nachgeordnet das SB-Warenhaus Kaufland tangieren. Ein nennenswerter Anteil der Umsatzumverteilungen wird dabei auch durch die Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraftpotenziale aus Alstaden induziert. Der Drogeriefachmarkt verfügt über eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung und profitiert zudem von der Magnetwirkung des Bero-Centers, der attraktiven Betreiber sowie der frequentierten Lage. Angesichts der prozentual sowie monetär als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des Drogeriefachmarktes im ZVB Bero-Center jedoch nicht vollkommen auszuschließen, wenngleich eine Marktaufgabe aus fachgutachterlicher Sicht – aufgrund der attraktiven Standortrahmenbedingungen – nicht wahrscheinlich erscheint. Vorhabeninduzierten Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für das SB-Warenhaus Kaufland sind nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da das Sortiment Drogeriewaren als Randsortiment dargeboten wird eine untergeordnete Umsatzbedeutung einnimmt.
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Bero-Center** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollkommen auszuschließen, wenngleich eine Marktaufgabe des Drogeriefachmarktes aus fachgutachterlicher Sicht nicht wahrscheinlich erscheint.

Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden

Im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** und im **Sortiment Drogeriewaren** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen

zu erwarten sind. Dies begründet sich dadurch, dass neben den Lebensmitteldiscounter Netto (= Planvorhaben) keine nennenswerten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren vorhanden sind, wodurch sich naturgemäß keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB ergeben.

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

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

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Oberhausen

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Oberhausen (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 3,4 Euro bzw. max. 6 %. Im **Sortiment Drogeriewaren** wird eine Umsatzumverteilung i. H. v. max. 1,0 Mio. Euro bzw. max. 15 % prognostiziert.

- Sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren werden die Umsatzumverteilungen insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Umfeld des Planvorhabens (2 x Aldi Süd, LIDL, Netto) sowie den systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter REWE tangieren.
- Die vergleichsweise hohen prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren sind angesichts der geringen monetären Auswirkungen pro Betrieb zu relativieren. So macht das Sortiment Drogeriewaren bei den Lebensmittelmärkten rd. 10 % des Gesamtumsatzes aus, wodurch mit unter 2 % Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz auszugehen ist.
- Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wie beispielsweise Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der sich auf mehrere Lagen verteilenden Umsatzumverteilungen und angesichts der einzelbetrieblichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht zu erwarten.

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

Mülheim an der Ruhr

Auswirkungen auf den ZVB Stadtteilzentrum Oberhausener Straße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 3 % induziert.

Im **Sortiment Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel tangieren insbesondere die strukturprägenden Lebensmitteldiscounter LIDL und Penny. Die beiden Märkte profitieren aufgrund ihrer Lage im zentralen Versorgungsbereich von Kopplungsvorteilen sowie einer guten Erreichbarkeit (Lage an einem Hauptverkehrszug). Der ZVB Stadtteilzentrum Oberhausener Straße ist östlich eines Fachmarktzentrums in Mülheim an der Ruhr (Heidestraße) verortet, wodurch die vom Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen zusätzlich abgeschwächt werden. Angesichts der räumlichen Entfernung und der vorrangig auf den Stadtteil Styrum ausgerichteten Versorgungsfunktion besteht zudem allenfalls eine marginale Überschneidung der Einzugsgebiete. Aus diesem Grund sind die durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen einzelbetrieblich als gering zu bewerten und werden zu keiner Marktaufgabe der strukturprägenden Anbieter im ZVB führen.
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Stadtteilzentrum Oberhausener Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Mülheim an der Ruhr

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Mülheim an der Ruhr (bezogen auf den Untersuchungsraum) ergeben sich im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,5 Euro bzw. max. 5 %. Im **Sortiment Drogeriewaren** wird eine Umsatzumverteilung i. H. v. max. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 10 % prognostiziert.

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf den systemgleichen Lebensmittelanbieter REWE sowie nachgeordnet auf den Lebensmitteldiscounter Aldi Süd am Fachmarktzentrum Heidestraße. Das Fachmarktzentrum, dessen Angebotsstruktur (u. a. REWE, Aldi Süd, dm, Getränkemarkt) mit der des Planvorhabens vergleichbar ist, verfügt über eine attraktive Angebots- und Betreiberstruktur im nahversorgungsrelevanten Bereich und profitiert somit von deutlichen Kopplungsvorteilen sowie einer frequentierten Lagequalität. Aufgrund der räumlichen Nähe und der aktuellen Versorgungslücke in Alstaden ist davon auszugehen, dass sich die Alstadener Bevölkerung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten derzeit zu einem nennenswerten Anteil über die Angebotsstrukturen am Fachmarktzentrum mitversorgt. Nach der Vorhabenrealisierung werden die derzeitigen Kaufkraftabflüsse teilweise zurückgebunden werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Standortrahmenbedingungen sowie angesichts der einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen von unter 10 % sind allerdings keine vorhabenbedingten schädlichen Auswirkungen für die

strukturprägenden Lebensmittelanbieter REWE und Aldi Süd (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) zu erwarten.

- Für den weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter in den sonstigen Lagen von Mülheim an der Ruhr (Netto) ist angesichts der monetär sowie prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung nicht zu erwarten. Der Netto-Markt ist aktuell marktgängig aufgestellt und profitiert aufgrund der seiner verkehrsgünstigen Lage am Standort MarktCenter Styrum von gewissen Synergieeffekten (u. a. Rossmann, Kik)
- Im Sortiments Drogeriewaren verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf den Drogeriefachmarkt dm am Standort Heidestraße sowie auf den Rossmann-Markt am Standort Steinkampstraße. Der dm-Markt am Fachmarktzentrum Heidestraße ist als einer der nächstgelegenen Wettbewerber von relativ hohen Umsatzumverteilungen (über 10 %) betroffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der dm-Markt marktgängig aufgestellt ist und von umfassenden Kopplungseffekten am Fachmarktzentrum profitiert. Angesichts der hohen Frequentierung und der weiteren vorgenannten Argumente (insb. Mitversorgungsfunktion für Alstaden) dürfte der Drogeriefachmarkt aktuell eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen. In der Zusammenführung sind demnach vorhabeninduzierte Auswirkungen (Marktaufgabe oder Umstrukturierung) für den dm-Markt insgesamt nicht zu erwarten.
- Auch der Drogeriefachmarkt Rossmann profitiert von gewissen Kopplungsvorteilen am Standort MarktCenter Styrum, allerdings weist der Markt gegenwärtig keine vollumfänglich marktgerechte Verkaufsflächenausstattung auf. Zudem befindet sich mit dem zuvor genannten Drogeriefachmarkt dm am Fachmarktzentrum Heidestraße ein attraktiver Wettbewerber im unmittelbaren Umfeld. Angesichts der prozentualen sowie monetären Umsatzumverteilungen sind vorhabeninduzierte Auswirkungen für den Rossmann-Markt zumindest in der langfristigen Perspektive nicht vollkommen auszuschließen. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine eventuelle Marktaufgabe des Rossmann-Marktes aufgrund seiner Siedlungsrandlage sowie der räumlichen Nähe zum Drogeriefachmarkt dm am Fachmarktzentrum Heidestraße die wohnortnahe Versorgung im Sortiment Drogeriewaren nicht wesentlich negativ tangiert wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Mülheim an der Ruhr** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Duisburg

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Duisburg

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Duisburg (bezogen auf den Untersuchungsraum) ergeben sich im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Euro bzw. max. 4 %. Im **Sortiment Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert.

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere auf den Lebensdiscounter Penny am Standort Obermeidericher Straße. Angesichts der prozentual als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabeninduzierte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den Penny-Markt nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Duisburg** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDES- UND REGIONALPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) und der Regionalplanung (Regionaler Flächennutzungsplan - RFNP) dargestellt.

LEP Nordrhein-Westfalen 2019 (Großflächiger Einzelhandel)

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 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf sowie der Entwurf des Regionalplan Ruhr weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Regierungsbezirk Düsseldorf 2009, L 4506 und auch Entwurf des Regionalplan Ruhr 2021, Blatt 21).

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

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Oberhausen 2022 vollumfänglich innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden (s. Kapitel 3.2).

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

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

- *„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.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Es werden folgende für das Planvorhaben relevante Ziele benannt:

Grundsatz 14 - Schutz der Zentren

- „Die städtischen Zentren sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden.“

Bezgl. Grundsatz 14 ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist vollumfänglich innerhalb des im EHK Oberhausen 2022 ausgewiesenen ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden verortet.
- Dem ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden wird konzeptionell eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. die umliegenden Siedlungsbereiche zugewiesen.
- Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren erreicht nach Realisierung des Planvorhabens mit max. rd. 95 % ein Maß, welches der Versorgungsfunktion des ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden entspricht.
- Das Planvorhaben ist aufgrund seiner VKF-Größenordnung und seiner Angebotsstruktur als frequenzsicherndes Vorhaben für den ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden zu bewerten und dürfte somit insgesamt positiv zur Frequenzentwicklung und somit zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Das Vorhaben ist demnach konform zu Grundsatz 14 des RFNP.

Grundsatz 15 - Nahversorgung

- „Die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen soll sichergestellt werden.“

Bezgl. Grundsatz 15 ist festzuhalten:

- Durch die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes kann ein ausgewogener Betriebstypenmix im Bereich der Nahversorgung im Nahversorgungszentrum Alstaden erreicht werden.
- Das Planvorhaben dient in seiner Gesamtheit der Sicherung, Stärkung und dem Ausbau der Nahversorgung, ohne gleichzeitig wesentliche schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszulösen (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Das Vorhaben ist demnach konform zu Grundsatz 15 des RFNP.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Grundsätzen des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP)

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Oberhausen-Alstaden ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil) u. a. die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbezugs Nahversorgungszentrum Alstaden durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen für Einzelhandelsbetriebe an der Bebelstraße zwischen den beiden Straßenzügen Rehmer und Brögel geplant. Der aktuell am Standort bestehende Betreiber Netto mit 938 m² GVKF wird dabei in den neuen Handelsstandort aufgenommen. Konkret wird folgende einzelhandelsrelevante Planung avisiert:

- Verlagerung und Erweiterung Netto mit 1.107 m² GVKF (+ 169 m² VKF);
- Neuansiedlung REWE mit 2.200 m² GVKF (zzgl. Bäcker mit 45 m² VKF);
- Neuansiedlung Drogeriefachmarkt mit 950 m² GVKF.

Stadt + Handel wurde zur gutachterlichen Verfahrensbegleitung 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

- Gemäß EHK Oberhausen 2022 ist das Planvorhaben vollumfänglich innerhalb des abgegrenzten ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden verortet, dem konzeptionell eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. die umliegenden Siedlungsbereiche zugewiesen wird.
- Das Vorhaben entspricht der dem Nahversorgungszentrum Alstaden zugewiesenen Versorgungsfunktion und demnach dem Entwicklungsziel, das zentren- und nahversorgungsrelevante Angebot im ZVB bedarfsgerecht auszubauen bzw. zu ergänzen.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Aufgrund seiner Lage im ZVB entspricht das Planvorhaben den übergeordneten Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Oberhausen und ist kongruent zu den relevanten Steuerungsleitsätzen gemäß EHK Oberhausen 2022.

Das Planvorhaben ist als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Oberhausen 2022 zu bewerten.

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 landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1 Ziel:** Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf sowie der Entwurf des Regionalplan Ruhr weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Regierungsbezirk Düsseldorf 2009, L 4506 und auch Entwurf des Regionalplan Ruhr 2021, Blatt 21). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2 Ziel:** Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (s. Kapitel 5.1). Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Oberhausen 2022 vollumfänglich innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden (s. Kapitel 3.2). **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 Bewertung (s. Kapitel 6.3) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **Grundsatz 14 (RFNP):** Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Oberhausen 2022 vollumfänglich innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden (s. Kapitel 3.2). Das Planvorhaben entspricht der konzeptionell festgelegten Versorgungsfunktion des ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden und trägt zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bei (s. Kapitel 6.1). **Grundsatz 14 wird demnach erfüllt.**
- **Grundsatz 15 (RFNP):** Das Planvorhaben dient in seiner Gesamtheit der Sicherung, Stärkung und dem Ausbau der Nahversorgung, ohne gleichzeitig wesentliche schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszulösen (s. Kapitel 6.2 und 6.3). **Grundsatz 15 wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) und der Regionalplanung (RFNP).

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

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Oberhausen.....	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	10
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	13
Abbildung 4:	Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele gemäß EHK Oberhausen 2022.....	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum; siehe Kapitel Methodik)	15
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Sortiment Drogeriewaren (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum; siehe Kapitel Methodik)	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum.....	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Alt-Oberhausen (Oberhausen)	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Bero-Center (Oberhausen).....	21
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden (Oberhausen)	22
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Oberhausener Straße (Mülheim an der Ruhr)	23
Tabelle 9:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	27
Tabelle 10:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens.....	33
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	40
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)	41

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

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

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

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

SONSTIGE QUELLEN

IT.NRW, www.it.nrw.de.

Stadt + Handel (2022): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen, Dortmund.

Stadt Mülheim an der Ruhr (2015): Masterplan Zentren- und Einzelhandel, Mülheim an der Ruhr.

Stadt Oberhausen, www.oberhausen.de/de/index.php.

Abkürzungsverzeichnis

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

—

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43