

GMA · Siegburger Straße 215 · 50679 Köln

Stadt Recklinghausen
Abteilung Stadtentwicklungsplanung
Herrn Michael Hehenkamp
Westring 51
45659 Recklinghausen
per E-Mail: Michael.Hehenkamp@recklinghausen.de

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
WA/BNP	+49 (0) 221 / 98 94 38 – 0	birgitt.wachs@gma.biz	17.02.2020

Stellungnahme zur Einzelhandelsnutzung am Standort Ölpfad in der Stadt Recklinghausen

Sehr geehrter Herr Hehenkamp,

herzlichen Dank für Ihren Auftrag. In einer Bauvoranfrage der Firma Lidl ist eine Einzelhandelsnutzung für einen Lidl-Markt am Standort Ölpfad mit einer Verkaufsfläche von 1.354 m² (Szenario 1) und 2.352 m² (Szenario 2) vorgesehen.

Der Planstandort liegt im Umfeld des Raiffeisenmarktes im Ostviertel der Stadt Recklinghausen. Aufgrund der Knappheit der Gewerbeflächen im nördlichen Stadtgebiet sollen in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Entsprechend soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 248 TP1 geändert und die Nutzung vornehmlich für Gewerbebetriebe vorgehalten werden.

Die vorliegende Stellungnahme dient der Einschätzung des Standortes zur Eignung für Einzelhandel. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung im Verfahren der B-Plan-Änderung wurde eine Kurzbegründung erarbeitet sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungsarten, die in der Stellungnahme ebenfalls einer Prüfung der einzelhandelsspezifischen Steuerungsaspekte unterzogen werden sollen.

1. Makrostandort Recklinghausen

Die im nördlichen Ruhrgebiet gelegene Ruhrfestspielstadt Recklinghausen ist in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen, übernimmt jedoch oberzentrale Teilfunktionen für den Kreis Recklinghausen. Die Stadt grenzt im Nordwesten an Marl, im Nordosten an Oer-Erkenschwick und Datteln, im Osten an Castrop-Rauxel, im Süden an Herne und im Westen

an Herten, welche jeweils als Mittelzentrum eingestuft werden. Recklinghausen liegt außerdem nur rd. 20 km nördlich des Oberzentrums Bochum und nur rd. 30 km von Dortmund bzw. Essen entfernt. Demnach ist Recklinghausen im dichtbesiedelten Ruhrgebiet durch die Nähe zu diversen Ober- und Mittelzentren einer starken Wettbewerbswirkung ausgesetzt.

Insgesamt umfasst die Stadt Recklinghausen 18 Stadtteile auf einer Fläche von rd. 66,5 km². Aktuell leben rd. 120.110 Einwohner¹ in Recklinghausen. Im Zeitraum von 2011 – 2018 ist die Bevölkerung um rd. + 0,7 % angestiegen.² Bis zum Jahr 2025 ist hingegen von einem Bevölkerungsrückgang um rd. 3 %³ auszugehen. In der Stadt Recklinghausen sind derzeit 41.933 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort erfasst. Es stehen 27.022 Einpendler 26.728 Auspendlern gegenüber, was ein leicht positives Pendlersaldo ergibt.⁴

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Recklinghausen wird im Wesentlichen durch die Autobahnen A 2 Oberhausen – Hannover und A 43 Wuppertal – Münster, die direkt durch das Stadtgebiet führen, sichergestellt. Der Hauptbahnhof Recklinghausen wird von diversen Regional- und S-Bahn-Linien angefahren. Weiterhin ergänzen mehrere Buslinien das örtliche und überörtliche ÖPNV-Angebot.

2. Standortbeschreibung Ölpfad

Der potenzielle Standort des Lidl Lebensmitteldiscounters befindet sich auf dem Nachbargrundstück des Raiffeisenmarktes im Ostviertel der Stadt Recklinghausen (vgl. Karte 1). Der nächstgelegene Einzelhandelsstandort mit Rewe Kramer und separaten Getränkemarkt liegt ca. 200 m westlich am Oerweg. Etwa 500 m südwestlich des Planstandortes ist außerdem der Lebensmitteldiscounter Aldi, der Zoofachmarkt Das Futterhaus sowie ein weiterer Getränkemarkt ansässig. Beide Einzelhandelsstandorte sind durch die Bahntrasse vom Planstandort getrennt; eine Anbindung besteht lediglich über den nördlich gelegenen Oerweg. Der Planstandort liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches; nächstliegender zentraler Versorgungsbereich ist das Hauptzentrum Altstadt, ca. 1,1 – 1,2 km südwestlich des Planstandortes.

Das direkte Standortumfeld ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Ein kleineres Wohngebiet (rd. 700 Einwohner) liegt nordöstlich des Standortes zwischen Oerweg und Ölpfad; Wohngebiete mit größerem Umfang befinden sich in größerer Distanz südlich des Standortes bzw. westlich der Bahntrasse. Demzufolge besteht kein gewichtiger Wohngebietsbezug.

Die Anbindung mit dem Pkw ist über den Ölpfad gegeben. In unmittelbarer Nähe zum Planstandort befindet sich die Bushaltestelle „Recklinghausen Schneewittchenring“, sodass eine ÖPNV-Anbindung besteht. Fußläufig ist der Standort lediglich aus dem im Nordosten angrenzenden Wohnquartier gut zu erreichen. Für die westlich gelegenen Wohnquartiere ist eine

¹ Quelle: Stadt Recklinghausen, Stand: 30.09.2019, nur Einwohner am Hauptwohnsitz.

² Quelle: Stadt Recklinghausen, Stand: 31.12.2011 / 31.12.2018, nur Einwohner am Hauptwohnsitz

³ Quelle: IT NRW Gemeindemodellrechnung, Basisjahr 2018, dargestellt 2018 – 2025.

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019.

fußläufige Erreichbarkeit aufgrund der dazwischenliegenden Bahntrasse nur eingeschränkt gegeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Standort zwar teilweise siedlungsräumlich angebunden ist, dieser aufgrund seiner Insellage innerhalb eines Gewerbegebietes sowie der Barrierewirkung der westlich verlaufenden Bahntrasse jedoch als **nicht integrierter Standort** zu bewerten ist.

3. Abgrenzung des Nahbereichs und Ermittlung des Kaufkraftpotenzials

Der **Nahbereich** eines Vorhabens wird gemäß dem Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel anhand der Einwohnerdichte festgelegt. Mit einer Bevölkerung von 11.604 Einwohnern und einer Flächengröße von rd. 5,02 km² beträgt die Einwohnerdichte im statistischen Bezirk Ostviertel rd. 2.312 Einwohner pro km².⁵ Gemäß dem Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel ist bei einer Einwohnerdichte von weniger als 2.500 Einwohnern pro km², aber mehr als 1.250 Einwohner pro km² ein Radius für den Nahbereich von rd. 1.500 m anzusetzen.⁶ Im Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen⁷ wird der Nahbereich hingegen als Gehdistanz von etwa 700 – 1.000 m um den Planstandort definiert, welches einer Gehzeit von ca. 10 Minuten entspricht. In Anbetracht der siedlungsräumlichen Gegebenheiten⁸ wird in der folgenden Analyse der Nahbereich mit einer Gehdistanz von 1.000 m definiert und für die Ermittlung der Kaufkraft herangezogen. Der Nahbereich des anzusiedelnden Lidl-Marktes umfasst demzufolge insgesamt etwa **5.530 Einwohner** (vgl. Karte 1).⁹

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigener Berechnungen beträgt die **ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft** im Jahr 2019 einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.035 €. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.210 € und auf Nichtlebensmittel ca. 3.825 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für den Nahbereich ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau im Postleitzahlgebiet Recklinghausen-Ost mit 97,2 unter dem durchschnittlichen Niveau in Deutschland (= 100,0).¹⁰

Für den Nahbereich des potenziellen Ansiedlungsstandortes beläuft sich das **untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln somit auf ca. 11,9 Mio. €**.

⁵ Quelle: Stadt Recklinghausen, Statistischer Jahresbericht, Stand: 31.12.2018.

⁶ Quelle: Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO, 2002, Seite 16.

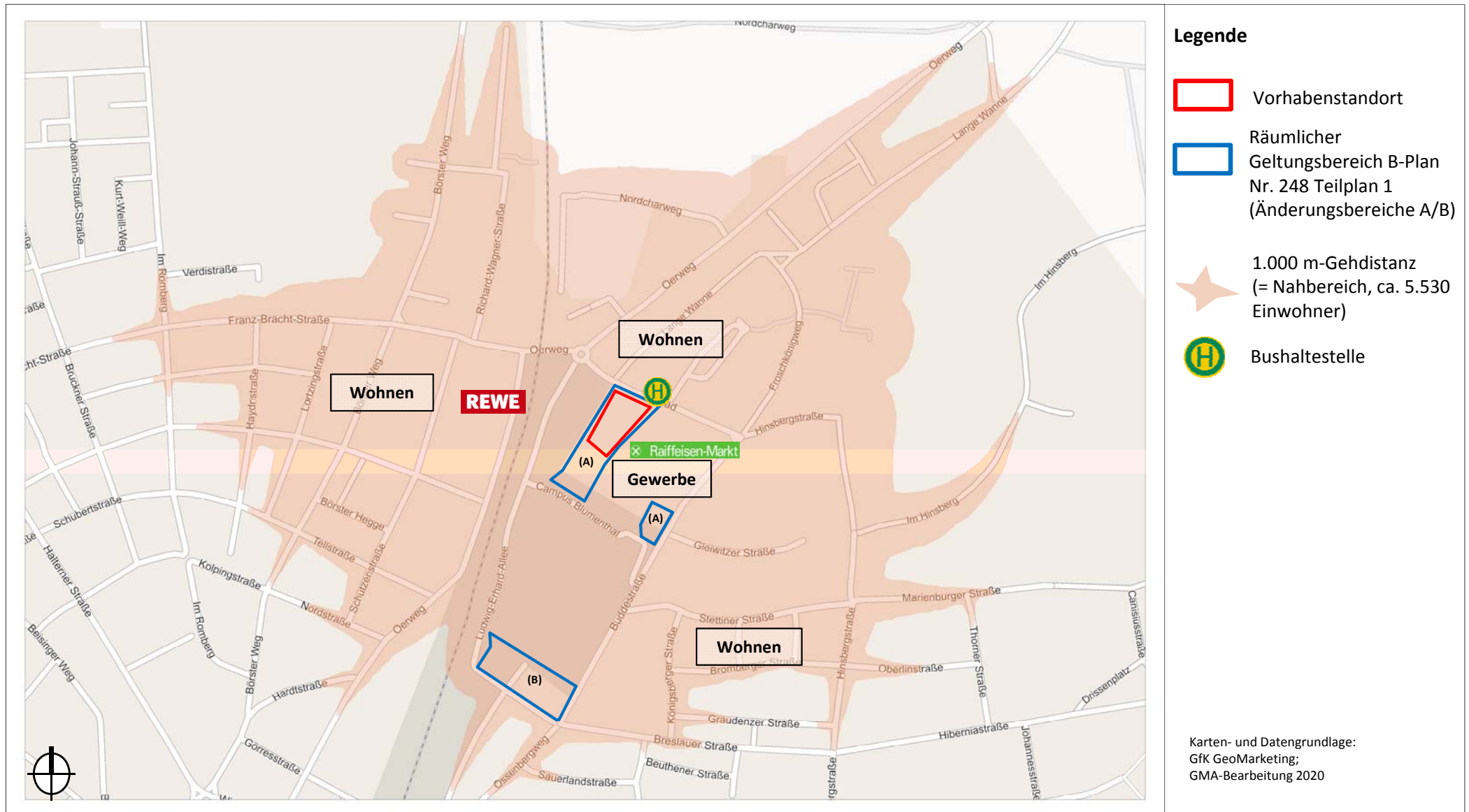
⁷ Quelle: GMA, Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen, März 2019 / angepasst Oktober 2019

⁸ Hier sei nochmals auf die starke Trennwirkung der westlich an den Standort angrenzenden Bahntrasse zu verweisen.

⁹ Quelle: Einwohnerdaten auf Basis von GfK Geomarketing, Stand 2017.

¹⁰ Quelle: MB Research 2018.

Karte 1: Mikrostandort Ölpfad und Nahbereich des Vorhabens



4. Umsatzerwartung Planvorhaben

Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.354 m² (Szenario 1) einen **Umsatz von rd. 9,2 Mio. € brutto** erzielen kann, wobei hiervon rd. **7,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel** und ca. 1,8 Mio. € auf sonstige Randsortimente entfallen. Damit läge die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich bei Nahrungs- und Genussmittel bei ca. 62 % (vgl. Kapitel 5).

Für den Markt lässt sich eine Flächenproduktivität von rd. 6.800 € je m² Verkaufsfläche ermitteln. Damit liegt die prognostizierte Flächenleistung des anzusiedelnden Lidl Lebensmitteldiscounters unterhalb des Durchschnittswertes für eine Lidl-Filiale¹¹, was insbesondere der überdurchschnittlichen Größe des Marktes geschuldet ist. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung nicht eine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Vielmehr sinkt die Flächenleistung pro m² Verkaufsfläche bei einer überdurchschnittlich großen Verkaufsfläche. Demzufolge bildet die modellhafte Umsatzprognose einen realitätsnahen worst-case-Ansatz ab.

Bei einer Verkaufsflächengröße von ca. 2.352 m² (Szenario 2) ist mit einem **Umsatz von rd. 10,6 Mio. € brutto** zu rechnen (Flächenproduktivität rd. 4.500 € je m²). Hiervon entfallen rd. **8,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel** und ca. 2,1 Mio. € auf sonstige Randsortimente. Die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich bei Nahrungs- und Genussmittel läge demnach bei 71 % (vgl. Kapitel 5). Allerdings dürfte es sich bei der Umsatzprognose für Szenario 2 um eine theoretische Betrachtung handeln, da eine Verkaufsflächengröße von ca. 2.352 m² für einen Lidl-Markt nicht dem aktuellen Filialkonzept der Firma Lidl entspricht bzw. dies der GMA nicht bekannt ist. So liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Lidl Lebensmitteldiscounter in Deutschland mit knapp 900 m² deutlich unter der oben genannten Größe und selbst neueröffnete Lidl-Filialen mit dem aktuellsten Marktkonzept erreichen eine Verkaufsflächengröße zwischen 1.300 und 1.500 m².¹²

5. Bewertung der Bauvoranfrage in Bezug auf die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen

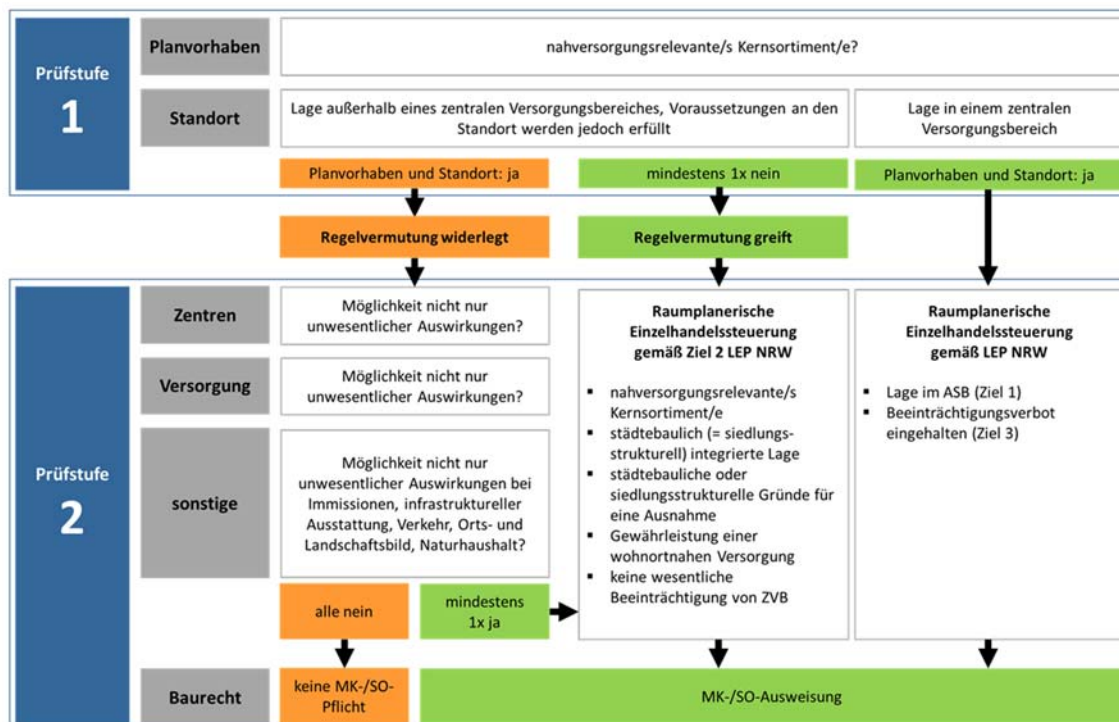
Da es sich bezüglich der Verkaufsfläche des anzusiedelnden Lidl-Marktes am Standort Recklinghausen, Ölpfad um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt (1.354 m² bzw. 2.352 m² Verkaufsfläche) und somit auch die sog. Regelvermutung ausgelöst wird, soll untersucht werden, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Regelvermutung widerlegt werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu überprüfen, ob es Anhaltspunkte für eine Atypik gemäß § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO gibt.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Recklinghausen werden konkrete Vorgaben zur Bewertung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gemacht (vgl. hierzu Übersicht 1).

¹¹ vgl. Hahn Retail Estate Report 2019 / 2020; durchschnittliche Verkaufsfläche einer Lidl-Filiale liegt bei 898 m² mit einer Flächenproduktivität von 7.400 € je m² Verkaufsfläche.

¹² Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2020.

Übersicht 1: Prüfschema zur Beurteilung von großflächigen Lebensmittelmärkten in der Stadt Recklinghausen



MK = Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

SO = spezielles Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

*= kann im Einzelfall auch bei Lagen im zentralen Versorgungsbereich vorkommen

Quelle: Einzelhandelskonzept Recklinghausen, GMA-Darstellung 2018

Demzufolge richten sich die Anhaltspunkte für eine Atypik und damit verbunden die Zulässigkeit von großflächigen Vorhaben ohne Ausweisung eines Sondergebietes (**Prüfstufe 1**) insbesondere danach, ob

- /// das Sortiment des Planvorhabens im Kern nahversorgungsrelevant ist (90 % der Verkaufsfläche des Marktes ist für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen) UND
- /// der Standort des Planvorhabens folgende Voraussetzungen aufweist:
 - Lage innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)
 - städtebaulich integrierte Lage
 - Anbindung an den ÖPNV
 - zu versorgender Nahbereich (Gehdistanz von etwa 700 – 1.000 m um den Standort)

Bei einer Verkaufsflächengröße des zu errichtenden Lidl-Marktes von insgesamt 1.354 m² (Szenario 1) darf der **Verkaufsflächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente**¹³ bei max. **135,4 m²** liegen. Im Falle einer Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 2.352 m² (Szenario 2) beträgt der maximale Verkaufsflächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente **235,2 m²**. Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der jeweiligen Grenze ist durch den Antragsteller zu erbringen.

Gemäß Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe liegt der potenzielle Ansiedlungsstandort in einem **Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)**. Auch eine direkte **Anbindung an den ÖPNV** ist aufgrund der nahegelegenen Bushaltestelle „Schneewittchenring“ gegeben. Wie in Kapitel 2 beschrieben besteht jedoch lediglich in nordöstlicher Richtung ein direkter Wohngebietsbezug. Im Westen wird der Standort größtenteils durch die Bahntrasse von den dahinterliegenden einwohnerstarken Wohngebieten abgeschnitten und in südlicher bzw. östlicher Richtung grenzen überwiegend gewerbliche Nutzungen an. Die südöstlich gelegenen Wohngebiete befinden sich bereits in größerer Entfernung zum Planstandort, welcher von dort aus nur bedingt fußläufig zu erreichen ist. Aus gutachterlicher Sicht besteht damit kein gewichtiger Wohngebietsbezug, sodass die Lage des Standortes **nicht als städtebaulich integriert** eingestuft werden kann.

Als letztes Standortkriterium wird ein **zu versorgender Nahbereich** vorausgesetzt. Mit ca. **5.530 Einwohnern** im oben definierten Nahbereich wird zwar grundsätzlich ein ausreichend großes Bevölkerungspotenzial für einen durchschnittlichen Lebensmitteldiscounter erreicht. Ein Großteil dieser Einwohner lebt jedoch westlich der Bahnlinie (ca. 3.200 Einwohner, rd. 58 %). Östlich dieser Zäsur leben nur rd. 2.330 Einwohner (rd. 42 %), die direkt von dem geplanten Lebensmitteldiscounter potenziell versorgt werden. Dementsprechend ist das tatsächliche Einwohnerpotenzial deutlich geringer einzuschätzen. Auch mit Bezug auf die überdurchschnittliche Verkaufsflächengröße des geplanten Lidl Lebensmitteldiscounters von ca. 1.342 m² bzw. 2.352 m² liegt demnach **kein ausreichend großer Nahbereich** vor, den es zu versorgen gilt.

Gemäß dem Prüfschema des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Recklinghausen erfüllt der Planstandort somit nicht alle Voraussetzungen für die Einstufung eines atypischen Falles, sodass **keine Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung** vorliegen.

Vorhaben, bei denen die Regelvermutung greift (wie vorliegend der Fall), sind als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzuordnen. Für diese ist eine Planung eines Kern- oder Sondergebietes vorgesehen, wobei die **Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 LEP NRW** geprüft werden muss (**Prüfstufe 2**).

In diesem Zusammenhang ist – neben den bereits untersuchten Punkten in Prüfstufe 1 – nachzuweisen, dass der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Unter Zugrundelegung des in Kapitel 4 ermittelten Umsatzes für einen Lidl-Markt mit 1.354 m² Verkaufsfläche (Szenario 1) von 7,4 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, beträgt der Anteil an der relevanten Kaufkraft im Nahbereich (11,9 Mio. €, vgl. Kapitel 3) rd. **62 %**. Für Szenario 2 (2.352 m² Ver-

¹³ Hier ist auf die Recklinghäuser Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen zu verweisen.

kaufsfläche) wurde ein Umsatz von 8,5 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich ermittelt, welches einem Anteil von rd. **71 %** an der relevanten Kaufkraft im Nahbereich entspricht. In beiden Fällen wird damit **die 35%-Grenze deutlich überschritten**.

Nachfolgend wird die **maximale Gesamtverkaufsfläche** eines Lidl Lebensmitteldiscounters mit einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 7.400 € / m² am Standort Ölpfad auf Basis der 35 %-Regel ermittelt:

Einwohner im Nahbereich	5.530
x Kaufkraftpotenzial pro Kopf bei Nahrungs- und Genussmitteln	x € 2.210
x Kaufkraftniveau im Postleitzahlgebiet Recklinghausen Ost	x 0,972
= Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich	= 11,9 Mio. €
x 35 % Kaufkraft	x 0,35
= tragfähiges Umsatzpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln	= 4,2 Mio. €
/ Anteil von Nahrungs- und Genussmitteln am Gesamtumsatz	/ 0,80
= tragfähiger Gesamtumsatz des Lebensmitteldiscounters	= 5,2 Mio. €
/ durchschnittliche Flächenleistung des	
Lidl Lebensmitteldiscounters je m ² VK	/ € 7.400
= <u>tragfähige Gesamtverkaufsfläche eines</u>	
<u>Lebensmitteldiscounters am Standort Ölpfad (fiktiv)</u>	= 702 m ² .

Die maximale Gesamtverkaufsfläche eines Lidl Lebensmitteldiscounters am Standort Ölpfad beträgt gemäß 35%-Regel **702 m²** und liegt demnach noch unter der Großflächigkeit von 800 m².

Abschließend sieht die Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 LEP NRW die Bewertung der potenziellen **Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche** vor. Diese Prüfung ist nicht Teil der vorliegenden Stellungnahme und muss einer ausführlichen Auswirkungsanalyse vorbehalten sein.

Aus gutachterlicher Sicht kann die Regelvermutung für den Standort Ölpfad in Recklinghausen Ost nicht widerlegt werden, sodass keine Anhaltspunkte für eine Atypik gemäß § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO vorliegen. Darüber hinaus wird mit Bezug auf die 35%-Regel in beiden Szenarien die maximal zulässige Verkaufsflächengröße am Standort Ölpfad deutlich überschritten.

6. Empfehlungen zur Anpassung der Kurzbegründung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 248 TP1 sowie dem Entwurf der textlichen Festsetzungen

Nach Prüfung der Kurzbegründung für die 4. Änderungen des Bebauungsplans sowie des Entwurfs der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungsarten in Bezug auf Einzelhandel konnte kein Anpassungsbedarf festgestellt werden.

Sehr geehrter Herr Hehenkamp, wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme weitergeholfen zu haben. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



ppa. Birgitt Wachs
Dipl.-Geogr. / Niederlassungsleitung



Patrick Bergmann
M.Sc. Geogr.